

Процедура переноса срока капитального ремонта многоквартирного дома

Правительством Красноярского края утверждена **региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**, расположенных на территории Красноярского края, **на период с 2014 по 2046** годы, которая включает перечень всех многоквартирных домов, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также перечень услуг и (или) работ и плановый период их проведения.

(выписка из Региональной программы)

N п/ п	Адрес многоквартирного дома	Плановый год ремонта										
		ремонт крыши	замена, модернизаци я и ремонт лифтов и лифтового оборудовани я	ремонт сетей электроснаб жения	ремонт сетей отопления	ремонт сетей горячего водоснабже ния	ремонт сетей холодного водоснабжен ия	ремонт подвальных помещений	ремонт сетей водоотведения	ремонт фасада	ремонт сетей газосна бжения	ремонт фундамента
1.1	г. Ачинск, ул. Матросова, д. 1	2017 - 2019	2020 - 2022	2029 - 2031	2032 - 2034	2032 - 2034	2032 - 2034	2035 - 2037	2038 - 2040	2041 - 2043		2044 - 2046
1.2	г. Красноярск ул. Кораблева, д. 4	2032 - 2034	2035 - 2037	2029 - 2031	2017 - 2019	2017 - 2019	2020 - 2022	2038 - 2040	2041 - 2043	2044 - 2046		2044 - 2046

Действующим жилищным законодательством установлено **два способа формирования фондов** капитального ремонта многоквартирных домов:

- **на специальном счете**
- **на счете Регионального оператора (котловой счет)**

Обязанность о выборе способа формирования фонда капитального ремонта возложена на собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут в любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта (ч. 1 ст. 173 ЖК РФ).

Специальный счет

При формировании фондов капитального ремонта **на специальном счете**, в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются **в соответствии с региональной программой капитального ремонта** (ч. 4.1. ст. 170 ЖК РФ).

Пример:

Собственники помещений **формируют фонд** капитального ремонта **на специальном счете**.

В соответствии с **Региональной программой** срок проведения капитального ремонта системы холодного водоснабжения в многоквартирном доме **запланирован** на период **с 2020 по 2022** годы.

В случае необходимости проведения капитального ремонта системы холодного водоснабжения в установленный Региональной программой период:

В случае **отсутствия** необходимости проведения капитального ремонта системы холодного водоснабжения в установленный Региональной программой период (в связи с надлежащим техническим состоянием), необходимо пройти процедуру переноса срока таких работ на более поздний период:

• Собственники помещений обязаны обеспечить проведение капитального ремонта системы холодного водоснабжения в период с 2020 по 2022 годы:

- Принять решение о проведении капитального ремонта системы холодного водоснабжения на общем собрании собственников помещений в указанный период;
- Выбрать подрядную организацию и заключить соответствующий договор на выполнение услуг по разработке проектной документации и оказание услуг по проведению строительно - монтажных работ.

- Принятие решения о проведении капитального ремонта системы холодного водоснабжения на общем собрании собственников помещений в более поздний период (например в 2028году)

- Проведение технического осмотра многоквартирного дома и получение заключения специализированной организации

- Обращение в комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - Комиссия*) созданную при министерстве промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края

- Принятие Комиссией решения об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта

- Внесение изменений в Региональную программу капитального ремонта при ее актуализации (актуализируется не реже чем 1 раз в год, (ч. 5.ст. 168 ЖК РФ)

В случае необходимости проведения капитального ремонта системы холодного водоснабжения в более ранний период, чем тот, который установлен Региональной программой (в связи с ненадлежащим техническим состоянием), необходимо:

- Принять решение о проведении капитального ремонта системы холодного водоснабжения на общем собрании собственников помещений в более ранний период при условии, что на дату принятия данного решения **средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования** (ч. 4.1. ст. 170 ЖК РФ).

- Выбрать подрядную организацию и заключить соответствующий договор на выполнение услуг по разработке проектной документации и оказание услуг по проведению строительно - монтажных работ.

В случае, 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 оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления **принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора** (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ)

Счет Регионального оператора
(котловой счет)

Пример:

Собственники помещений **формируют фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора (котловой счет)**.

В соответствии с **Региональной программой** срок проведения капитального ремонта системы холодного водоснабжения в многоквартирном доме **запланирован на период с 2020 по 2022 годы**.

В случае необходимости проведения капитального ремонта системы холодного водоснабжения в установленный Региональной программой период:

В случае **отсутствия** необходимости проведения капитального ремонта системы холодного водоснабжения в установленный Региональной программой период (в связи с надлежащим техническим состоянием), необходимо пройти процедуру переноса срока таких работ на более поздний период:

• Региональный оператор обязан обеспечить проведение ремонта системы холодного водоснабжения в период с 2020 по 2022 годы:

• Собственники помещений на основании предложений, направленных Региональным оператором принимают решение о проведении капитального ремонта системы холодного водоснабжения на общем собрании собственников помещений в указанный период

• В случае, если в срок, указанный в ч. 4 ст. 189 ЖК РФ, собственники помещений 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, уведомив собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятом решении (ст. 189 ЖК РФ)

• Принятие решения о проведении капитального ремонта системы холодного водоснабжения на общем собрании собственников помещений в более поздний период (например в 2028 году)

• Направление решения общего собрания собственников Региональному оператору

• Проведение технического осмотра многоквартирного дома и получение заключения специализированной организации

• Обращение в Комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме созданную при министерстве промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края

• Принятие Комиссией решения об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта

• Внесение изменений в Региональную программу капитального ремонта при ее актуализации (актуализируется не реже чем 1 раз в год, ч. 5.т. 168 ЖК РФ)

В случае необходимости проведения капитального ремонта системы холодного водоснабжения в более ранний период, чем тот, который установлен Региональной программой (в связи с ненадлежащим техническим состоянием), необходимо:

Вариант 1:

• Принять решение о проведении капитального ремонта системы холодного водоснабжения на общем собрании собственников помещений в более ранний период.

• Направление решения общего собрания собственников Региональному оператору

- Проведение технического осмотра многоквартирного дома и получение заключения специализированной организации
 - Обращение в комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме созданную при министерстве промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края
 - Принятие Комиссией решения о необходимости проведения капитального ремонта в более ранний период
- Внесение изменений в Региональную программу капитального ремонта при ее актуализации (актуализируется не реже чем 1 раз в год, ч. 5.т. 168 ЖК РФ)

Вариант 2:

- Изменить способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома путем принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете (ст.173 ЖК РФ)
- Реализовать принятое решение в соответствии со ст. 172, ст. 173, ЖК РФ
- Принять решение о проведении капитального ремонта системы холодного водоснабжения на общем собрании собственников помещений в более ранний период при условии, что на дату принятия данного решения **средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования** (ч. 4.1. ст. 170 ЖК РФ).
- Выбрать подрядную организацию и заключить соответствующий договор на выполнение услуг по разработке проектной документации и оказание услуг по проведению строительно - монтажных работ.

Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, установлен Постановлением Правительства Красноярского края от 28.12.2015 № 725-п (далее – Порядок).

В соответствии с данным постановлением с инициативой о рассмотрении вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме могут выступать следующие заявители:

- региональный оператор;
- служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края;
- орган местного самоуправления муниципального образования Красноярского края;
- орган муниципального жилищного контроля;
- управляющая организация;
- лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме заявитель представляет в министерство следующие документы:

- а) заявление об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - заявление);
- б) заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительное техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме (при наличии);
- в) заверенную управляющей организацией копию технического паспорта многоквартирного дома;
- г) заверенные управляющей организацией копии актов осмотра технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- д) копия заключения специализированной организации по обследованию технического состояния здания по форме, установленной приложением Б к государственному стандарту ГОСТ 31937-2011. "Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния", введенному в действие Приказом Росстандарта от 27.12.2012 N 1984-ст (далее - заключение), содержащего информацию об обследовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и полученного не ранее чем за 3 месяца до даты подачи заявления, заверенная управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищно-строительным, иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющим управление многоквартирным домом,

при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме, лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - управляющая организация);

е) заверенные управляющей организацией копии актов проверок технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, актов проверок, предписаний об устранении выявленных нарушений, выданных службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, и (или) актов плановых (внеплановых) проверок, выданных органами местного самоуправления, осуществляющими муниципальный жилищный контроль (при наличии);

ж) копию протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, содержащего решение о проведении зачета ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае, указанном в абзаце втором пункта 3 Порядка;

з) копии технической документации (проектной документации и локальных сметных расчетов), договоров подряда (оказания услуг), товарных накладных, счетов-фактур, актов приемки выполненных работ или иных документов, подтверждающих выполнение работ (оказание услуг), планируемых к проведению в соответствии с региональной программой в случаях, указанных в абзацах втором, третьем пункта 3 Порядка;

и) заверенную органом местного самоуправления муниципального образования Красноярского края копию решения межведомственной комиссии, принятого в соответствии с пунктом 47 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (при наличии);

к) материалы фотофиксации, имеющие четкое цветное фотоизображение, технического состояния многоквартирного дома, конструктивных элементов и (или) инженерных систем многоквартирного дома;

л) иные документы и информацию по собственной инициативе.

Заявитель вправе представить заявление и прилагаемые к нему документы на бумажном носителе лично, в форме электронных документов или посредством почтового отправления.

Примечание:

Комиссия* созданная при министерстве промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края осуществляет свою деятельность по адресу: г. Красноярск, пр-кт Мира, д. 10.