

Процедура переноса срока капитального ремонта многоквартирного дома на более ранний или более поздний, чем установлено Региональной программой

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, а также домов, в которых имеется менее чем пять квартир. Региональной программой установлен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах и плановый период их проведения.

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

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



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:

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.

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:

- 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 строительства 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:

- 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

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:

- Принятие решения об отказе в проведении капитального ремонта системы холодного водоснабжения на общем собрании собственников помещений.

- Направление решения общего собрания собственников Региональному оператору

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)

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.
 - Обеспечить проведение технического осмотра многоквартирного дома и получение заключения специализированной организации.
 - Обратиться в комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме созданную при министерстве строительства 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).

Не зависимо от способа формирования фонда капитального ремонта (на специальном счете или на общем (котловом) счете регионального оператора), в случае необходимости проведения капитального ремонта в более ранние сроки, либо в сроки, установленные Региональной программой капитального ремонта, но при отсутствии достаточного количества денежных средств, собственники помещений вправе установить размер взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера, чем тот, который утвержден Правительством Красноярского края.

Примечание:

Комиссия* созданная при министерстве строительства Красноярского края осуществляет свою деятельность по адресу: 660075, г. Красноярск, Заводская, д. 14.