**4.Некоторые вопросы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

В целях поддержания надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме необходимо проведение текущего и капитального ремонта.

В соответствии с пунктом 6.1 статьи [2](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-i/glava-1/statia-2/) Жилищного кодекса Российской Федерации органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

Пунктом 8.3 статьи [13](https://sudact.ru/law/koap/razdel-ii/glava-13/statia-13.19.1/) Жилищного кодекса Российской Федерации к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений отнесено определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Общие вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах регулируются нормами раздела IX Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье [166](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-166/) Жилищного кодекса Российской Федерации в 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, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включены: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

Частью 1 статьи [167](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-167/) Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что 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, и которыми, в том числе: устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов; создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора, порядок назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора; устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам.

Требования, предъявляемые к региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, установлены статьей [168](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-168/) Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи [168](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-168/) Жилищного кодекса Российской Федерации региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов.

Согласно части 2 статьи [168](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-168/) Жилищного кодекса Российской Федерации региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя: перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах; плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах; иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям (часть 3 статьи [168](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-168/) Жилищного кодекса Российской Федерации).

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год (часть 5 статьи [168](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-168/) Жилищного кодекса Российской Федерации).

Порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта, требования к таким программам, порядок предоставления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки таких программ, устанавливаются законом субъекта Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом (часть 6 статьи [168](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-168/) Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 7 статьи [168](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-168/)Жилищного кодекса Российской Федерации в целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока.

Краткосрочные планы реализации региональной программы формируются исходя из принципов: использования на цели капитального ремонта остатков средств на счете, счетах регионального оператора, не использованных в предшествующем году, и прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году с учетом требований, установленных статьей [185](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-17/statia-185/) Жилищного кодекса Российской Федерации; необходимости корректировки объема работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах исходя из фактического уровня собираемости средств на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора; актуализации в связи с проведением в порядке, предусмотренном частью 6 статьи [189](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-18/statia-189/) Жилищного кодекса Российской Федерации, капитального ремонта многоквартирного дома в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера (часть 7.1 статьи [168](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-168/) Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу статьи [189](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-18/statia-189/) Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе (часть 2).

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены: перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту; предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса; лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (часть 5).

Федеральным законом Российской Федерации от 02.12.2019 г. № 391-ФЗ  внесены изменения в статьи 182 и 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, регламентирующие  обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и порядок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Согласно нововведениям 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 многоквартирного дома лицо, осуществляющее управление домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта. Собственники помещений дома не позднее чем через 4 месяца с момента получения предложений о сроках проведения капитального ремонта обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение. В случае если в указанный срок собственники помещений дома, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, то такое решение в течение месяца со дня истечения указанного срока принимает орган местного самоуправления в соответствии с региональной программой капитального ремонта. Ранее такой срок законом не предусматривался.

Согласно абзацу 3 подпункта «г» пункта 7 Методических рекомендаций по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разработанных в соответствии с частью 4.1 статьи [168](https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-ix/glava-15/statia-168/) Жилищного кодекса Российской Федерации и утвержденных Приказом Минстроя России от 29.10.2015 № 774/пр, обращения о внесении изменений в отношении сроков проведения капитального ремонта и (или) перечня работ по капитальному ремонту могут быть направлены в уполномоченный орган в случае переноса установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более ранний период (срок) при принятии собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, при условии достаточности средств фонда капитального ремонта для проведения капитального ремонта и (или) принятия такими собственниками решения об установлении дополнительных взносов на капитальный ремонт, и (или) о привлечении региональным оператором иных средств для проведения капитального ремонта в более ранний срок с последующим возмещением расходов регионального оператора за счет дополнительных взносов.

В пункте 19 Методических рекомендаций указано, что в случае обращения о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний срок (период) на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в состав перечня документов рекомендуется включать документы, подтверждающие необходимость проведения услуг и (или) работ в более ранний срок, чем запланировано региональной программой, подготовленные в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта, а также информацию регионального оператора о формировании фонда капитального ремонта в отношении данного многоквартирного дома, содержащую заключение о достаточности средств фонда капитального ремонта для финансирования капитального ремонта в соответствии с решением собственников помещений, а в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта и (или) невозможности проведения региональным оператором капитального ремонта за счет собственных средств, в срок, указанный в решении общего собрания, протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт и (или) привлечении региональным оператором заемных средств для проведения капитального ремонта многоквартирного дома в срок, указанный в обращении, и погашении займа (кредита) за счет дополнительных взносов на капитальный ремонт.