УНИВЕРСИТЕТ
МИНСТРОЯ

Иванова Кристина Николаевна
Директор ЮК «Корпорация», практикующий юрист, спикер Всероссийских мероприятий

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Образовательный курс

«Комплексный подход к организации и эффективному управлению многоквартирными домами»

Лектор

- ✓ Директор ЮК «Корпорация»
- ✓ Практикующий юрист в области ЖКХ более 8 лет
- ✓ Спикер Всероссийских и региональных семинаров, а также информационного портала «Управление ЖКХ»
- ✓ 2 346ч + консультаций
- ✓ 2000+ человек обучила основам ЖКХ
- ✓ 60+ обучающих мероприятий
- ✓ 19 судебных заседаний ежемесячно



Урок 6

Текущий и капитальный ремонт МКД

План лекции

1. Виды и отличительные особенности ремонта общего имущества МКД.

Сравнительная характеристика.

2. Специальный счет и счет регионального оператора.

3. Региональная и краткосрочная программа капитального ремонта.

4. Правила работы с подрядчиком

5. Выбор банка для открытия специального счета.

Аббревиатуры

- ✓МКД – многоквартирный дом
- ✓УК – управляющая компания
- ✓УО – управляющая организация
- ✓РСО – ресурсоснабжающая организация
- ✓ТСН – товарищество собственников недвижимости
- ✓ГИС ЖКХ – государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства
- ✓АДС – аварийно-диспетчерская служба
- ✓ОИ- общее имущество
- ✓ОСС – общее собрание собственников
- ✓СиР- содержание и ремонт
- ✓СОУТ – специальная оценка условий труда
- ✓МОП – места общего пользования
- ✓КУ- коммунальная услуга
- ✓КР – коммунальный ресурс
- ✓СОИ – содержание общего имущества

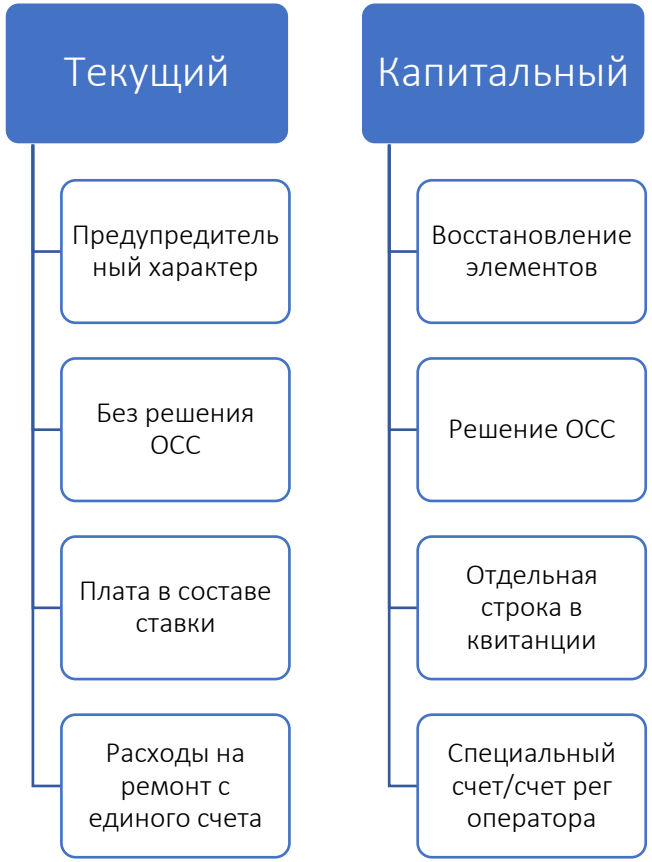
Виды ремонта в МКД

Управляющая компания обязана:

1. Надлежаще содержать общее имущество МКД;
2. Обеспечивать техническое обслуживание МКД;
3. Осуществлять контроль за состоянием;
4. Производить, при необходимости, текущий и капитальный ремонт.

Минфин РФ в письме от 14.01.2004 № 16-00-14/10, определять вид необходимых ремонтных работ – текущие или капитальные – обязаны технические службы управляющей организации в соответствии с существующими нормативно-правовыми актами и регламентами.

Виды ремонта в МКД



Виды ремонта в МКД: текущий ремонт

Текущий ремонт МКД

- ✓ это устранение мелких неисправностей, выявляемых в ходе повседневной эксплуатации дома, при котором такой элемент практически не выбывает из эксплуатации, его технические характеристики не меняются. Это работы по систематическому и своевременному предотвращению износа конструкций дома с помощью профилактических мероприятий. (*письмо Минстроя РФ от 27.02.2018 № 7026-АС/08*)

- ✓ считается предупредительным и заключается в систематически проводимых УО работах по предотвращению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей (*п. 18 ПП РФ № 491*)

- ✓ это ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей. (*п. 2.2 Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004*)

Цель – восстановление и предотвращение износа

Виды ремонта в МКД: текущий ремонт

- ✓ заделка и расшивка швов, трещин фундамента;
- ✓ утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
- ✓ устранение частичных деформаций, укрепление части фундамента или фасада, продухов вентиляции и подвальных помещений;
- ✓ обновление архитектурных элементов здания, герметизация стыков;
- ✓ покраска фасада, стен и потолка внутри помещения;
- ✓ восстановление элементов окон (замена стекол, рам, ручек, петель и т.д.);
- ✓ ремонт подъезда;
- ✓ усиление или устранение межквартирных перегородок;
- ✓ замена или восстановление оборудования, обеспечивающего подачу коммунальных услуг (замена насоса, устранение протечек, засоров и т.д.);
- ✓ устранение неисправностей электрических сетей, в том числе и квартирных (исключение – электрические плиты);
- ✓ обеспечение нормальной работы вентиляционной вытяжки;
- ✓ восстановление покрытия пола;
- ✓ замена или приведение в порядок почтовых ящиков;
- ✓ покраска труб;
- ✓ мелкий ремонт перил;
- ✓ замена осветительных приборов;
- ✓ ремонт электрических щитков и их замена на этажах;
- ✓ ремонт мусоропровода.

Виды ремонта в МКД: текущий ремонт

Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004" (утв. Госстроем России)

Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах 2-5 лет в зависимости от вида жилых зданий по материалам основных конструкций, их физического износа и местных природно-климатических условий

Средние затраты на текущий ремонт должны планироваться в пределах 0,4 - 0,55% восстановительной стоимости жилых домов в расчете на год (с учетом соотношения составляющих частей комплекса работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда как 0,8:1 - 0,9:1).

Основанием для определения потребности в текущем ремонте жилищного фонда, установления или уточнения его объемов служат результаты плановых общих технических осмотров

Виды ремонта в МКД: текущий ремонт

Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:

- ✓ кровельные покрытия - 50%;
- ✓ покрытия полов - 20%;
- ✓ остальные конструкции и инженерное оборудование - 15% их общего объема в жилом здании.

Элементы здания и внешнего благоустройства, срок службы которых соизмерим с периодичностью текущего ремонта, могут быть заменены полностью.

В приложении 2 пособия приведён перечень работ, которые относятся к текущему ремонту общего имущества и плата за которые включается в размер платы собственников за содержание жилого помещения.

Работы разделены на 13 групп в зависимости от объекта работ.

Виды ремонта в МКД: капитальный ремонт

п.14.2 ч.1 ст.1 ГрК РФ

замена и (или) восстановление:
- строительных конструкций или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций;
-систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения;
- замена отдельных элементов несущих строительных конструкций *на аналогичные или иные улучшающие показатели* таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;
- замена отдельных элементов *несущих* строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

п.1 ст.2 ФЗ №185-ФЗ от 21.07.2007 г. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

- проведение и (или) оказание предусмотренных настоящим Федеральным законом работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме».

Виды ремонта в МКД: капитальный ремонт

В перечень работ капитального ремонта имущества **не должны включаться** конструкции и входящие в его состав системы инженерно-технического обеспечения, находящиеся в нормативном и (или) работоспособном состоянии, эксплуатация которых при фактических нагрузках и воздействиях возможна без ограничений.

Капитальному ремонту имущества не подлежат многоквартирные дома

- ✓ износ которых составил более 70 % только в случае, если такие дома исключены из региональной программы
- ✓ которые признаны аварийными

Виды ремонта в МКД: капитальный ремонт

Ст. 166 ЖК РФ определяет виды работ по капитальному ремонту МКД

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

2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

** каждый субъект РФ вправе расширить этот перечень путем принятия нормативного акта.*

Виды ремонта в МКД: капитальный ремонт

Письмо Минстроя России от 19.03.2020 N 10212-АО/06

при капитальном ремонте следует :

✓производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования,
✓смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные,
✓улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда,
✓осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Примерный перечень работ, производимых за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в приложении № 8 к Правилам №170 Госстроя.

Виды ремонта в МКД: капитальный ремонт

Правило 50% замены конструкции

«При капитальном ремонте конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома, что определено Федеральным законом 185-ФЗ, осуществляется замена не менее 50% каждой конструкции и инженерной системы» (п.2.1.6, прим.1 к табл.2.3 разд.2 Методических рекомендаций от 15.02.2013г.)

С одной стороны:
Правило применяется при условии выполнения работ по ФЗ №185-ФЗ, то есть применяется только для отношений, в которых Фонд КР является владельцем счета кап.ремонта собственников (когда нет спец. счета).

С другой: практика проверок показывает, что требование распространено на проведение капитального ремонта вне зависимости от владельца счета.

Виды ремонта в МКД: сравнительная характеристика

Текущий ремонт	Капитальный ремонт
Меньшая стоимость	Более дорогие работы
Частичный «местный» ремонт	Требует замены или восстановления всей конструкции или конструкций
Постоянный	Периодичный
Финансируется за счет текущих средств «на содержание жилья»	Финансируется за счет целевых средств «на капитальный ремонт»
Финансирование не утверждается отдельно, а учитывается в общей смете на год	Смета и подрядчик утверждается общим собранием

Виды ремонта в МКД: сравнительная характеристика

Текущий ремонт	Капитальный ремонт
ЖК РФ: ст.20, 44, 67, 91.7, 145, 151, 154, 155, 156.1, 161.1	ЖК РФ: основная – ст.166.
Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда« (Приложение 7)	Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства« (ч.3 ст.15)
Постановление Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279 "Об утверждении Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений"	Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (утв. Госкорпорацией Фонд содействия реформированию ЖКХ 15.02.2013) – «правило 50-ти %»
"Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004" (утв. Госстроем России)	Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда« (Приложение 8)

Ремонт общего имущества в МКД

В некоторых случаях ремонт необходимо производить **незамедлительно**

- ✓ вставить стекло в окно МОП взамен разбитого, в отопительный период (п. 13 Минимального перечня),
- ✓ загерметизировать потекшую трубу (абз. 6 п. 18 Минимального перечня),
- ✓ ликвидировать протечку крыши (абз. 15 ч. 7 Минимального перечня),
- ✓ заменить плитку на ступеньке лестницы (п. 4.8.5 Правил N 170),
- ✓ устранить мелкие неисправности и аварии (п. 2.7.3 Правил N 170)

Ремонт общего имущества в МКД

Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 декабря 2023 г. N 20АП-7486/23 по делу N А68-7279/2023

УК пыталась обжаловать предписание ГЖИ.

По результатам проверки инспекцией составлен акт проверки и выдано предписание, выполнить работы по устранению угрозы обрушения отделочных слоев и нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию; лестничных маршей, откосов; заменить стекла оконных рам в неисправных местах.

Текущий и капитальный ремонт не являются взаимоисключающими; если в ходе осмотра общего имущества управляющей организацией установлено, что для устранения обнаруженных неисправностей необходимо провести капремонт, это обстоятельство не освобождает ее от текущих работ по ремонту; отсутствие у управляющей организации средств на такие работы не освобождает ее от обязанности провести текущий ремонт.

Ремонт общего имущества в МКД

А какие еще виды работ судебная практика «позволяет» и «не позволяет» делать за счет капитального ремонта?

Верховный Суд РФ в Определении от 27.08.2019 № 307-ЭС19-14880 по делу № А56-124564/2018: «…работы по ремонту и восстановлению **отмосток являются планово-предупредительными, относятся к текущему ремонту** и должны производиться управляющей организацией по мере их обнаружения (приложение № 7 к Правилам № 170)»

В Определении ВС РФ № 302-ЭС20-2654 от 06.04.2020:

«… актом освидетельствования установлены дефекты, **повреждения цокольных панелей и отмостков, требующие капитального ремонта.** Включение указанных работ в план капитального ремонта не освобождает УК от установленной нормативными правовыми актами обязанности поддерживать общее имущество многоквартирных жилых домов в надлежащем, технически исправном состоянии, обеспечивающим надежность и безопасность многоквартирного дома, для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества, посредством проведении текущих ремонтов по мере возникновения тех или иных неисправностей и необходимости их своевременного устранения. …

Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции мотивированно признал, что указанные в предписании работы по ремонту отмостков, цоколя, крылец в целях надлежащей технической эксплуатации многоквартирного дома **относятся к текущему ремонту, и их выполнение правомерно возложено на общество**…».

Ремонт общего имущества в МКД

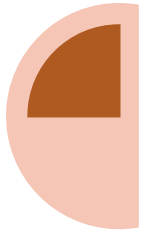
Определением ВС РФ от 30.06.2018г, № 303-КГ18-10160 по делу №А24-4793/2017, суд признал обоснованным требование ГЖИ к управляющей организации о проведении ремонтных работ и указал, что восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая вентиляторы и их электроприводы, относятся к работам по текущему ремонту.

Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.05.2022г. №Ф09-1364/22: ГЖИ решили, что ремонт на 4 млн. рублей не капитальный, выдала УО предписания средства на спец.счете восстановить. Работы по ремонту лежаков отопления, водоотведения, хвс и гвс, расположенных в подвальном помещении, а также работы на ЦТП – не являются капитальным, поквартирно замена не производилась. Суд ГЖИ поддержал:«***Возникновение трудностей при исполнении предписания, является предпринимательским риском и не может служить основанием для неисполнения требований действующего законодательства»***.

Судебная практика по вопросам отнесения работ **по замене окон и дверей** к капитальному или текущему ремонту не является однозначной. Вместе с тем в последнее время частичная замена окон и дверей, без постановки на капитальный ремонт объекта или его части, в судебных решениях относится к работам **по текущему ремонту** (например, определение Верховного Суда РФ от 05.08.2019 №303-ЭС19-11675, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2019 N 11АП-19900/18, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2019 №11АП-20582/18, решение Арбитражного суда Архангельской области от 27.02.2017 по делу № А05-12283/2016).

Установка **системы водоотведения для кондиционеров** – может быть капитальным ремонтом в рамках ремонта фасада (Арбитражный суд Поволжского округа по делу № А12–11561/2020)

Аккумулирование денежных средств на капитальный ремонт МКД



Специальный счет

По решению ОСС;

-После истечения срока ввода дома в эксплуатацию;

Владелец – УО или ОМСУ;

-ОСС самостоятельно распоряжается средствами;

-Более гибкий вариант;

-Контроль над собранными средствами;

Ежемесячный и ежеквартальный отчет в ГЖИ и ГИС ЖКХ;

-Возможность получать %;

Владелец УО или ФКР

Счет регионального оператора

-Автоматически после истечения срока ввода дома в эксплуатацию

-Владелец – ОМСУ

«Общий котел»

Владелец ФКР

Процесс перехода на специальный счет

1. ОСС с повесткой дня о прекращении формирования фонда кап ремонта на счете регионального оператора (в т.ч. вопросы по ст. 170 ЖК РФ)
2. Решения в течение 5 рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета/рег.оператору
3. Решение вступает в силу через 1 год после направления региональному оператору решения ОСС (если меньший срок не установлен субъектом РФ)
4. В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения рег оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на спец счет.
5. Решение о прекращении формирования фонда кап ремонта на спец счете и формировании фонда кап ремонта на счете рег оператора вступает в силу через 1 месяц после направления решения

Ремонт общего имущества в МКД. Принятие решений

ОСС принимает решение о

1. Видах работ и услуг
2. Сроке работ
3. Финансировании (предельной допустимой стоимости)
4. Выбор подрядчика
5. Лицо, уполномоченное на заключение договора и акта выполненных работ
6. Источник финансирования
7. Внесение изменений в региональную программу
8. Строительном контроле

Решение о видах/сроке/стоимости проведения капитального ремонта принимают только собственники. УК не вправе самостоятельно производить работы капитального характера.

Ремонт общего имущества в МКД. Принятие решений

Решения принимаются более 50% голосов от всех собственников МКД	Решения принимаются не менее 2/3 голосов от всех собственников МКД
✓ Выбор способа формирования фонда капитального ремонта ✓ Выбор лица, уполномоченного на открытие спец. счета в банке ✓ Совершение операций с деньгами со спец.счета	✓ Реконструкция мкд (ч.2 п.1 ст.44 ЖК РФ) ✓ Решения о кап.ремонте (ч.2 п.1 ст.44 ЖК РФ) ✓ Об использовании фонда кап.ремонта (ч.2 п.1 ст.44 ЖК РФ) ✓ О размере взноса на кап.ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным (п.1.1-1 ч.2 ст.44 ЖК РФ) ✓ О размещении временно свободных средств фкр, формируемого на спец.счете, на специальном депозите в банке (п.1.1-1 ч.2 ст.44 ЖК РФ) ✓ О получении УО кредита или займа на кап.ремонт ОИ уполномоченным лицом ✓ Об определении существенных условий кредитного договора (п.1.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ) ✓ О погашении за счет фонда кап.ремонта кредита или займа, использ. на оплату кап.ремонта (п.1.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ) ✓ Об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом за счет средств фкр (п.1.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ)

Ремонт общего имущества в МКД. Принятие решений

Решения принимаются более 50% голосов от всех собственников МКД	Решения принимаются не менее 2/3 голосов от всех собственников МКД
	✓ Утверждение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту (ч.5.1 ст. 189 ЖК РФ); ✓ Утверждение предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту (п.2 ч.5.1 ст. 189 ЖК РФ) ✓ Сроки проведения кап.ремонта ч.5.1 ст.189 ЖК РФ) ✓ Источники финансирования кап.ремонта (ч.5.1 ст.189 ЖК РФ) ✓ Утверждение лица, которое от имени собственников помещений в мкд уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе подписывать акты (ч.5.1 ст. 189 ЖК РФ)

Ремонт общего имущества в МКД. Принятие решений

Порядок принятия решений о проведении кап.ремонта:

1. Не менее чем за 6 месяцев (если иной срок не установлен НПА субъекта РФ) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт ОИ в МКД в соответствии с региональной программой, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор 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, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

2. Собственники не позднее чем через 3 месяца с момента получения предложений (если более продолжительный срок не установлен НПА субъекта РФ), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение.

Ремонт общего имущества в МКД. Принятие решений

✓ Если собственники не приняли такое решение и владельцем является рег.оператор, то

орган МСУ в течение 1 месяца со дня истечения указанного срока принимает решение о проведении такого капитального ремонта **в** соответствии с региональной программой капитального ремонта, уведомив собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятом решении, в том числе с использованием системы.

✓ Если собственники формируют фонд на специальном счете и работы не проведены в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта они требуется, то

орган МСУ в течение 1 месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

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

Если владелец специального счета не перечислил средства, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

Ремонт общего имущества в МКД. Региональная программа

Региональная программа (ст.168 ЖК РФ) - это программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которой определяются предельные сроки проведения кап.ремонта

Включает в себя:
- ✓ перечень всех домов;
- ✓ перечень услуг и работ по капитальному ремонту;
- ✓ плановый период проведения капитального ремонта

Внесение в программу изменений, предусматривающих перенос установленного срока на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или), осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, если

1) сокращение перечня обусловлено отсутствием конструктивных элементов;
2) запланированный вид работ был проведен ранее и повторные оказание таких работ не требуются;
3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 ЖК РФ. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
4) в связи с воспрепятствованием собственниками и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома;
5) внесение в региональную программу капитального ремонта изменений обусловлено изменением сроков проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.
6) по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома установлено, что оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, в установленный срок не требуются.

Изменения в региональную программу капитального ремонта вносятся не реже чем 1 раз в год.

Ремонт общего имущества в МКД. Региональная программа

Общим собранием вносятся изменения в части:

1. Сокращения перечня планируемых работ (например, в связи с отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых указано проведение работ)
2. Расширение перечня планируемых видов работ
3. Изменение срока проведения капремонта на более поздний
4. Изменение срока проведения капремонта на более ранний

Документы, которыми подтверждается необходимость сокращения/расширения перечня планируемых видов работ:

- ✓ Выписка из тех.паспорта МКД
- ✓ Протокол ОСС, которым перечень расширен (но: нельзя сузить, нельзя принять текущий за капитальный)
- ✓ Протокол ОСС, которым утвержден взнос на КР выше минимального
- ✓ Протокол ОСС, которым перечень сокращен в связи отсутствием конструктивных элементов

Ремонт общего имущества в МКД. Краткосрочный план

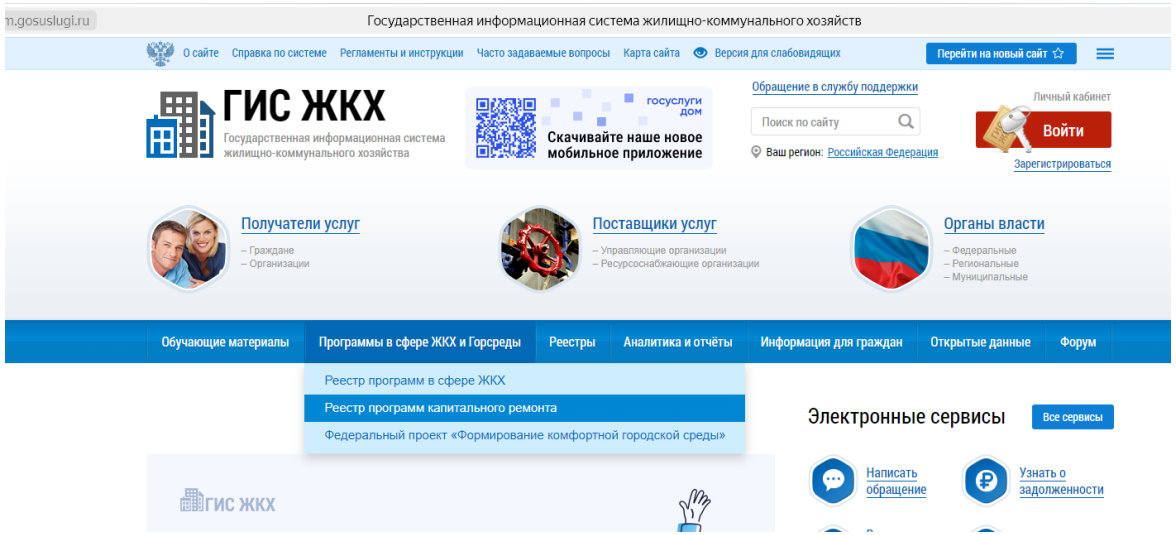
Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта

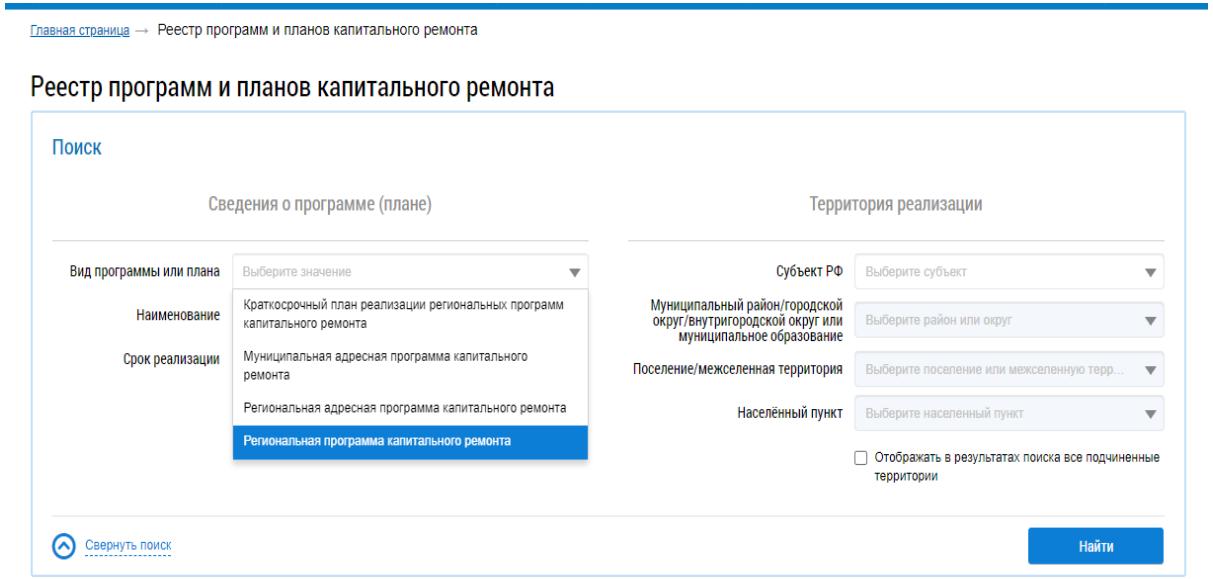
— это план реализации региональной программы, сформированный сроком на 3 года с распределением видов работ по годам в пределах указанного срока

Утверждается в целях:

- ✓ конкретизации сроков проведения капитального ремонта;
- ✓ уточнения планируемых видов услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- ✓ уточнения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту

Ремонт общего имущества в МКД. Региональная программа



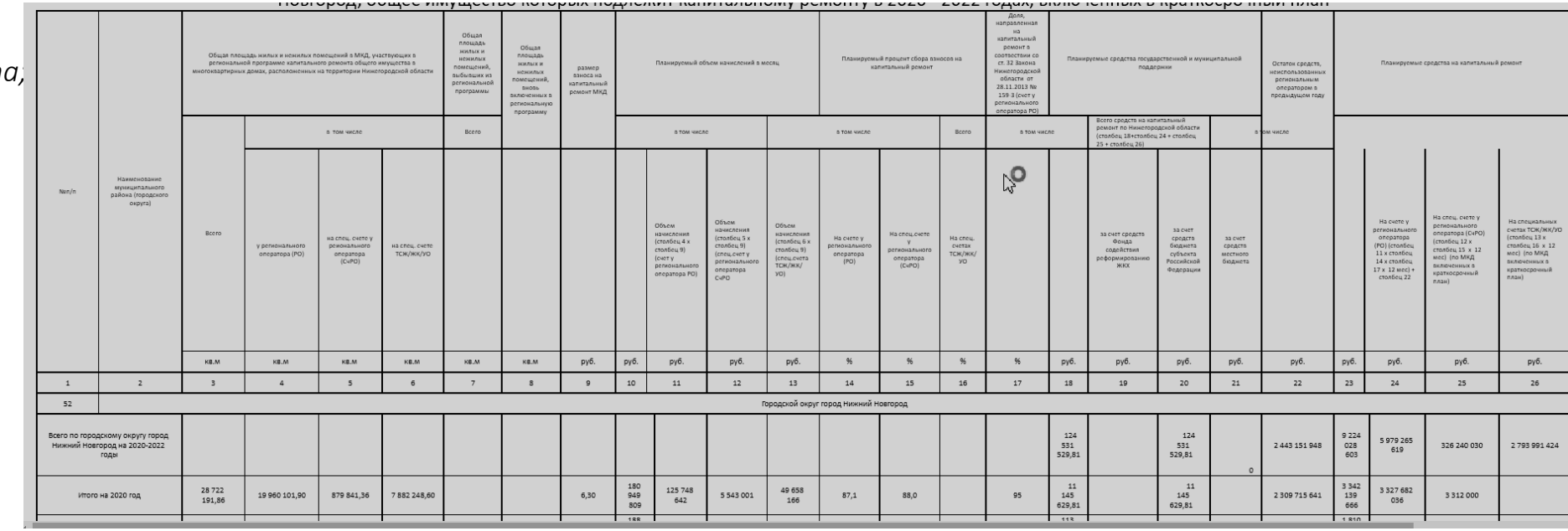


Укажите, пожалуйста, параметры поиска

Ремонт общего имущества в МКД. Региональная программа

Программа утверждается ОСМУ

-Адрес МКД;
-Год ввода дома в эксплуатацию;
-Год завершения последнего капремонта;
-Способ формирования кап.ремонта;
-Материал стен;
-Количество этажей;
-Количество подъездов;
-Общая площадь, кол-во помещений;
-Запланированная стоимость строительно-монтажных работ, стоимость проектных работ;
-Плановая дата завершения работ



№ п/п	Наименование муниципального района (городского округа)	Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД, участвующих в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области				Общая площадь жилых и нежилых помещений, выбывших из региональной программы	Общая площадь жилых и нежилых помещений, вновь включенных в региональную программу	размер взноса на капитальный ремонт МКД	Планируемый объем начислений в месяц				Планируемый процент сбора взносов на капитальный ремонт			Доля, направленная на капитальный ремонт в соответствии со ст. 32 Закона Нижегородской области от 28.11.2013 № 159-З (счет у регионального оператора РО)	Планируемые средства государственной и муниципальной поддержки				Остаток средств, неиспользованных региональным оператором в предыдущем году	Планируемые средства на капитальный ремонт			
		Всего	в том числе			Всего			в том числе			Всего	в том числе			в том числе	Всего средств на капитальный ремонт по Нижегородской области (столбец 18+столбец 24 + столбец 25 + столбец 26)								
			у регионального оператора (РО)	на спец. счете у регионального оператора (СчРО)	на спец. счете ТСЖ/ЖК/УО				Объем начисления (столбец 4 х столбец 9) (счет у регионального оператора РО)	Объем начисления (столбец 5 х столбец 9) (спец.счет у регионального оператора СчРО	Объем начисления (столбец 6 х столбец 9) (спец.счета ТСЖ/ЖК/УО)		На счете у регионального оператора (РО)	На спец.счете у регионального оператора (СчРО)	На спец. счетах ТСЖ/ЖК/УО			за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ	за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации	за счет средств местного бюджета		На счете у регионального оператора (РО) (столбец 11 х столбец 14 х столбец 17 х 12 мес) + столбец 22	На спец. счете у регионального оператора (СчРО) (столбец 12 х столбец 15 х 12 мес) (по МКД включенных в краткосрочный план)	На специальных счетах ТСЖ/ЖК/УО (столбец 13 х столбец 16 х 12 мес) (по МКД включенных в краткосрочный план)
		кв.м	кв.м	кв.м	кв.м	кв.м	кв.м	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	%	%	%	%	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
52	Городской округ город Нижний Новгород																								
Всего по городскому округу город Нижний Новгород на 2020-2022 годы																	124 531 529,81		124 531 529,81	0	2 443 151 948	9 224 028 603	5 979 265 619	326 240 030	2 793 991 424
Итого на 2020 год		28 722 191,86	19 960 101,90	879 841,36	7 882 248,60			6,30	180 949 809	125 748 642	5 543 001	49 658 166	87,1	88,0		95	11 145 629,81		11 145 629,81		2 309 715 641	3 342 139 666	3 327 682 036	3 312 000	

Ремонт общего имущества в МКД. Региональная программа

Действия по внесению изменений в рег. программу:

1. Узнать сроки проведения капремонта (зайти в рег.программу);
2. В повестку ОСС кроме вопросов по работам, внести вопросы по изменению сроков проведения/видов работ
3. В подтверждение обоснованности изменения сроков иметь комиссионный акт осмотра ОИ или заключение эксперта, если работы связаны с лифтами, газовым оборудованием.
4. Уведомить об изменении сроков проведения Администрацию района и ФКР.
5. По итогам завершения работ направить копии документов по собранию в Администрацию и ФКР



Ремонт общего имущества в МКД. Региональная программа

Документы, которые подтверждают необходимость внесения изменений в программу в связи с изменением срока проведения кап.ремонта:

- ✓ Копия решения ОСС о переносе срока кап.ремонта;
- ✓ Копия решения комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта;
- ✓ Акт проверки, составленный органом ГЖН (или заключение эксперта).

Основания для отказа во внесении изменений:

- ✓ Нет решения ОСС об установлении дополнительного взноса в размере выше минимального (если вносится дополнительный перечень работ)
- ✓ Размер фактических поступлений в МКД составляет не менее чем 50% от размера представленных к оплате квитанций
- ✓ Отказ ОСС в принятии предложения рег.оператора о привлечении кредита в более ранний срок с большим перечнем услуг
- ✓ Не доказана необходимость (отсутствует заключение комиссии, акт обследования)

Ремонт общего имущества в МКД. Региональная программа

Случаи, когда внесение изменений в региональную программу капитального ремонта не требуется:

- ✓ О выполнении работ по кап.ремонту, не входящих в перечень по ч.1 ст.166 ЖК РФ и закон субъекта и их финансирования за счет взносов, превышающих установленный минимум;
- ✓ Проведение кап.ремонта общего имущества не требует внесения изменений в рег.программу в случае возникновения аварии, иных ЧС природного и техногенного характера.

«О последствиях невнесения сведений и проверки Администрации, ГЖИ об актуализации сведений»

- ✓ Проверки органов местного самоуправления: актуализация региональной программы
- ✓ Комиссия вправе проводить выездные проверки для осмотра общедомового имущества
- ✓ Вправе запрашивать у органов государственной власти, местного самоуправления и пр. информацию, необходимую для выяснения необходимости проведения кап. Ремонта
- ✓ Принудительный перевод в «общий котел»

Варианты решений комиссии:

- ✓ Об отсутствии необходимости проведения работ;
- ✓ О необходимости проведения работ (повторного проведения работ);
- ✓ О признании дома (не) требующим проведения работ
- ✓ О невозможности (отсутствии невозможности) проведения работ

Специальный счет кап.ремонта МКД. Банк

Банки, где можно открыть специальный счет (актуальная информация на 30.01.2025г.):

АО ЮниКредит Банк
Банк ГПБ (АО)
ПАО "Совкомбанк"
Банк ВТБ (ПАО)
АО "АЛЬФА-БАНК"
ПАО Сбербанк
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"
ПАО Банк "ФК Открытие"
АО "Банк ДОМ.РФ"
АО "ТБанк"
ПАО "Промсвязьбанк"
АО "Райффайзенбанк"
АО "Россельхозбанк"

https://cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/

Для Севастополя и Крым

АО "АБ "РОССИЯ"
Банк ВТБ (ПАО)
РНКБ Банк (ПАО)
ПАО Сбербанк
ПАО "Промсвязьбанк"

Специальный счет кап.ремонта МКД. Банк

Спецсчет для формирования фонда капремонта в МКД можно открывать только в банке с определенным уровнем кредитного рейтинга

Федеральный закон от 13 декабря 2024 г. N 475-ФЗ

В ЖК РФ внесены изменения, согласно которым специальный счет для формирования фонда капремонта МКД может быть открыт в российской кредитной организации, соответствующей требованиям к уровню кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале.

Данные требования к уровню рейтинга будут установлены Правительством РФ, причем оно вправе установить также дифференцированные требования к уровню кредитного рейтинга и определить случаи, при которых требования к уровню кредитного рейтинга не применяются.

Закон вступит в силу 14 декабря 2025 г.

! Владелец спецсчета должен постоянно проверять банк, в котором открыт спецсчет, на его соответствие установленным ЖК РФ требованиям. И если кредитный рейтинг такого банка понизится ниже допустимого предела, то в течение 15 дней со дня, когда рейтинг опустился, владелец спецсчета обязан уведомить собственников помещений (через ГИС ЖКХ) о необходимости выбрать новый банк на новом ОСС в течение ближайших 2 месяцев.

Судебная практика

Определение Верховного Суда РФ № 305-ЭС22-14073

УО обратилось к «Сбербанк России» об обязании исполнить платежное поручение перечислении аванса 30 % для выполнения работ по капитальному ремонту фасада

Банк отказал в исполнении платежного поручения, указав, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта не соответствует требованиям, изложенным в пункте 1 части 2 статьи 44, части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), ввиду отсутствия необходимого числа голосов собственников.

Учитывая взаимосвязанные положения пункта 1 части 2 статьи 44, части 1 статьи 46, части 51 статьи 189 ЖК РФ, решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором должна быть определена (утверждена), кроме прочего, предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту, принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Поэтому отказ ПАО «Сбербанк России» исполнить платежное поручение УО ввиду того, что представленное совместно с ним решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленное протоколом от 24.05.2021 № 1-2021, не отвечает требованиям статей 44, 46 ЖК РФ, вопреки выводам судов является правомерными.

Судебная практика

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 1 марта 2022 г. № 5-КГ21-155-К2

Гражданка потребовала от УО утеплить часть фасада МКД снаружи ее квартиры. В период отопительного сезона в ее квартире было холодно, тепловизор показал утечку тепла из-за дефектов утепления фасада, негерметичности монтажных швов.
В кассационной инстанции было заключено мировое соглашение.

УО обязалась произвести ремонтные работы. Другие жильцы дома с этим не согласились. Верховный Суд РФ отменил мировое соглашение и вернул дело на пересмотр.

Ремонт фасада - это капремонт общего имущества в МКД, который финансируется за счет средств фонда капремонта, находящихся на специальном счете. Решение о капремонте и использовании средств фонда может принимать только общее собрание собственников (ОСС). Удовлетворение требования одного их них, связанного с единоличным распоряжением общим имуществом без получения согласия ОСС, противоречит закону.

Взносы на капитальный ремонт

1. Не могут быть ниже минимального, установленного субъектом РФ;
2. Собственники могут принять решение на ОСС об установлении взносов выше минимального;
3. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт;
4. Предусмотрены меры поддержки для нескольких слоев населения

70 лет - в размере 50%

80 лет - в размере 100%, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70-ти лет, - в размере 50 %, 80-ти лет, - в размере 100 %.

Судебная практика

Определение Верховного Суда РФ от 18 сентября 2024 г. N 307-ЭС24-11756

Оператор капремонта проиграл во всех инстанциях дело о взыскании с собственника помещения (квартиры) в МКД долга и пени по взносам на капремонт (предметом спора была законность предписания органа ГЖН прекратить начисление пеней новому собственнику):

- ✓ в силу ч. 3 ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД распространяется на всех собственников с момента возникновения права собственности. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит **обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт** общего имущества в МКД, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт;
- ✓ согласно выписке из ЕГРН переход права собственности на спорное помещение в МКД к новому собственнику оформлен в январе 2023 г.;
- ✓ просрочка уплаты взносов на капитальный ремонт за период с января 2015 г. по декабрь 2022 г. допущена предыдущим собственником данного помещения и погашена им до даты перехода права собственности на жилое помещение к новому владельцу;
- ✓ у нового собственника помещения не возникло обязательств по оплате задолженности в связи с отсутствием задолженности как таковой и, как следствие, оплаты пени за несвоевременное внесение денежных средств на капитальный ремонт предыдущим собственником;
- ✓ при этом новый собственник до перехода права собственности не нес обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт в отношении данного помещения, **поэтому не может нести ответственность за нарушение сроков и полноту уплаты взносов за предыдущий период;**
- ✓ обязанность по уплате пени в Фонд лежит на лице, допустившем нарушение, а именно на предыдущем собственнике;
- ✓ кроме того, в силу ст. 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, при этом неустойка за несвоевременную оплату взносов не входит в этот размер.

Переход к рег.оператору в связи с низкой собираемостью взносов

1. Владелец счет.счета обязан информировать ГЖИ о размере средств, собираемых на кап.ремонт
2. Если размер фактических поступлений взносов на кап. ремонт составляет менее чем 50% от размера начисленных взносов, ГЖИ в письменной форме или с использованием системы уведомляет о необходимости информирования собственников о наличии задолженности, о необходимости погашения в срок не более чем 5 месяцев и о последствиях, в связи с непогашением задолженности в установленный срок.
3. Владелец спец. счета, получивший уведомление, не позднее чем в течение 5 дней информирует в письменной форме и с использованием системы собственников. В случае отсутствия погашения такой задолженности за 2 месяца до истечения срока, владелец спец. счета обязан инициировать проведение ОСС в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.
4. Если в течение 5 месяцев с даты получения уведомления, задолженность не была погашена, ГЖИ уведомляет об этом ОМС, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете рег. оператора и направляет такое решение владельцу спец. счета.

Владелец спец. счета перечисляет имеющиеся средства в течение 1 месяца. В противном случае, ОМСУ вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств.

Подрядные организации: на что обратить внимание

1. Изменение сметы = не более чем на 15%: «В случае превышения стоимости работ (строительных материалов) по не зависящим от Подрядчика причинам, Подрядчик обязан уведомить Заказчика об увеличении сметы, но не более чем на 10% от стоимости работ по настоящему Договору».
2. Аванс – 30%; гарантия – 5 лет (ст.177 ЖК РФ);
3. При поэтапной работе – обязательное оформление актов скрытых работ до начала работ, закрывающих предыдущие;
4. Поэтапная приемка и подписание актов;
5. Соответствие работ строительно-техническим правилам;
6. Соответствие работ проектной документации, предоставление подрядчику проекта (при наличии);
7. Вопрос хранения материалов (кто, где, за чей счет, чья ответственность);
8. Договорная неустойка – обычно 0,1 % от суммы платежа за каждый день;
9. Прописать ситуацию, когда подрядчик сделал работы, которые его не просили делать, или работы сделаны в большем объеме.
10. Подписание акта не лишает права заказчика предъявить претензии по качеству (количеству и пр.) в случае обнаружения недостатков.

Новое в законе

Федеральный закон от 8 августа 2024 г. № 238-ФЗ:

- ✓ работы по капремонту общего имущества в МКД выполняются на основании договора строительного подряда, заключенного с ИП или организацией – членами СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капстроительства;
- ✓ по умолчанию строительный контроль за таким капремонтом будет проводиться региональным органом или подведомственным ему региональным ГБУ/ГАУ (если ремонт оплачивается со спецсчета, собственники вправе отказаться от такого контроля). Если такой орган не создан (или собственники отказались), строительный контроль осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 53 ГрК РФ (в случае осуществления капремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом);
- ✓ все решения общего собрания собственников об открытии спецсчета для формирования ФКР обязательно должны направляться в органы жилнадзора.

Поправки вступили в силу 1 сентября 2024.

Новое в законе

Федеральный закон от 27.11.2023 № 561-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

- ✓ В соответствии с пунктом 1.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе на общем собрании принять решения о проведении обследования технического состояния МКД за счет средств собственников помещений в этом многоквартирном доме.
- ✓ Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
- ✓ Результаты обследования многоквартирного дома, включенного в региональную программу капремонта, являются основанием для изменения сроков проведения капитального ремонта.

Поправки вступили в силу 1 сентября 2024.

Подрядные организации: на что обратить внимание

При проведение капремонта нужно **подготовить проектную документацию** (а не только смету) – ч.1 ст.29 ГрК РФ, СП 368.1325800.2017 «Правила проектирования кап. Ремонта», ст.174 ЖК РФ.

Неотъемлемой частью договора должно быть **задание на проектирование:** проектные (проектно-изыскательные работы) входят в состав работ по капитальному ремонту…»

Определение Верховного суда РФ от 21.07.2021г. № 308-ЭС21-10948 по делу № А53-45872/2019:

«…Судебными инстанциями учтено, что капитальный ремонт **должен выполняться в соответствии с разработанной проектной документацией, которая у Компании отсутствует**; также не представлено обоснование необходимости проведения капитального ремонта и установление факта достижения предельно допустимых характеристик надежности, а также безопасности эксплуатации конструктивных элементов МКД…».

Подрядные организации: на что обратить внимание

Нужно ли делать проектную документацию на работы капитального характера?

Приказ Минрегиона России от 30.12.2009 № 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

- ✓ Работы по подготовке конструктивных решений
- ✓ Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:
- ✓ Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения
- ✓ Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации
- ✓ Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения
- ✓ Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем
- ✓ Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами
- ✓ Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения

Подрядные организации: на что обратить внимание

Это значит, что при отсутствии проектной документации подрядчик не имеет конкретных заданий произвести работы в соответствии с СП и СНиПами, согласно четким указаниям в проекте.

То есть **будет гораздо сложнее вести судебный процесс по качеству работ**, если проекта нет.

При этом **смета является бухгалтерским документом**, а проектная документация предусматривает технические характеристики и соответствие работ СНиПам и СП.

Проектную документацию может запросит прокуратура, ГЖИ, администрация в случае проведения проверки.

Отсутствие проектной документации может стать основанием для признания расходов на капитальный ремонт нецелевыми.

Подрядные организации: на что обратить внимание

Цена договора может быть увеличена по соглашению сторон не более чем на 15% в связи с пропорциональным увеличением объема услуг.
(п.222, Постановление Правительства РФ от 01.07.2016г. №615)

Это значит, что утверждение предельной стоимости на собрании должно быть уже с включением этих 15 %
Аванс по п.3 ч.4 ст.177 ЖК РФ может быть меньше 30%, больше – нельзя.

Сроки проведения работ

- ✓ Может быть указан начальный и конечный сроки выполнения работ
- ✓ Можно указать сроки отдельных этапов работ

! Обязательно составлять акты скрытых работ, если такие есть.

Подрядные организации: на что обратить внимание

Что внести в договор еще?

-Обязанность давать подрядчиком промежуточную информацию о ходе работ раз в неделю/месяц;

-Установить форму акта приемки работ в качестве приложения к договору ;

-Установить ответственность за нарушение сроков выполнения работ;

-В качестве приложений обязательно иметь акт, тех.задание, локальный сметный расчет, форму акта о недостатках выполненных работ.

Где проверить подрядчика:

- ✓ Сайт членов СРО в области строительства
- ✓ Сайт ФССП
- ✓ Сайт Арбитражного суда kad.arbitr.ru

Подрядные организации: на что обратить внимание

При текущем ремонте проектная документация не нужна:

- ✓ Письмо ФАС России от 9 марта 2016 г. № АЦ/14427/16
- ✓ Письмо Минэкономразвития России от 18 августа 2016 г. № Д28и-2123

При капитальном ремонте **при утверждении перечня работ в вопросы включать слова «включая разработку проектной документации»,** а также, если проектная организация и подрядчик разные юр.лица, утверждать на собрании и тех, и других.

В зависимости от содержания работ, готовятся отдельные разделы проектной документации на основании задания технического заказчика (ст.48, п.12.2 ГрК РФ).

Судебная практика

АС Пермского края дело №А50-14596/2022

УК «Жилстандарт-П» обратилось в суд с заявлением о признании недействительным представления прокуратуры. Допущено несоблюдение обязательных требований в части обеспечения сохранности денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт на общую сумму 1 156 415,67 руб., по данному факту прокуратурой внесено представление, т.к. работы по кап.ремонту возможны исключительно в периоды определенный рег.программой.

Работы замене окон в местах общего пользования и ремонту цоколя многоквартирного дома не входят в перечень работ, производимых за счет средств фонда капитального ремонта; данные виды работ могут быть выполнены в рамках проведения капитального ремонта фасада многоквартирного дома

Все работы, проведенные заявителем в спорных многоквартирных домах, относятся к видам работ по ремонту фасада. Как указано выше, Региональной программой не предусмотрен капитальный ремонт фасада ни по одному из рассматриваемых многоквартирных домов.

Судебная практика

Постановление АС Уральского округа №А50-29489/2021

УО пыталась обжаловать предписание ГЖИ.

В ходе проверки Инспекцией установлено, что выполненные УО работы не соответствуют объемам, которые возможно проводить в рамках капитального ремонта, выявлено несоблюдение обязательных требований в части обеспечения сохранности денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт на общую сумму 1 136 520 руб.

Суды пришли к правомерному выводу о том, что произведенный ремонт не может быть оплачен за счет средств фонда капитального ремонта, поскольку в отношении работ по замене существующих систем горячего и холодного водоснабжения и водоотведения товариществом не доказан факт проведения капитального ремонта; работы по замене окон, ремонту отмостки, крылец либо капитальный ремонт фасада в целом не предусмотрены Региональной программой для спорного многоквартирного дома, а работы по ремонту цоколя относятся к работам по ремонту подвальных помещений, входящих в состав общего имущества.

Судебная практика

Определение Верховного Суда РФ от 25 апреля 2024 г. N 309-ЭС24-4771

Из-за износа тяговых ремней **главного привода** УК установила работу 2 лифтов. Поскольку руководство по их эксплуатации требует в таком случае **замену тяговых элементов**, УК обратилась к рег. оператору капремонта (ФКР МКД формируется у него на счете) с иском об обязании провести капитальный ремонт лифтового оборудования, в ходе судебного разбирательства требования были уточнены до взыскания расходов, понесенных УК на капитальный ремонт этих лифтов.

Региональный оператор с иском не согласился:
- спорные работы (в спорном МКД) не предусмотрены Региональной программе капремонта на текущий период;
- в силу п. 7.7.5 ГОСТа Р 55964-2022 срок проведения капремонта лифта должен планироваться владельцем лифта совместно со специализированной организацией, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт данного лифта. УК вправе была заняться переносом срока ремонта в Региональной программе;
- требуемый УК ремонт согласно таблице В.1 Приложения В к ГОСТу Р 55964-2022 проводится один раз в пять лет, не входит в обязанности фонда;
- Фонд не обязан проводить капитальный ремонт вне сроков Региональной программы;

Однако суды всех инстанций удовлетворили заявленные требования:
- согласно п. 7.7.1 "ГОСТ Р 55964-2022. Национальный стандарт Российской Федерации. Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации" при капитальном ремонте лифтов производят ремонт или замену узлов, элементов узлов, механизмов и оборудования, выработавших свой ресурс или близких к его выработке, а также поврежденных узлов, элементов узлов, механизмов и оборудования;
- согласно п.п. 7.7.3 и 7.7.4 ГОСТ проведение капитального ремонта лифта должно планироваться и проводиться исходя из срока службы составных частей, узлов и оборудования лифта, приведенного в сопроводительной документации изготовителя, однако допускается осуществлять его по фактическому состоянию оборудования, исходя из интенсивности использования, условий эксплуатации и результатов оценки соответствия лифта;
- таким образом, капитальный и текущий ремонты лифта могут быть плановыми и неплановыми;
- несмотря на то, что работы по замене неисправных частей лифтового оборудования являются работами капитального характера, УК в целях надлежащего содержания общего имущества МКД, учитывая неотложный характер данных поломок, осуществил замену неисправных частей лифтового оборудования;
- денежные средства, поступающие от жителей в качестве платы за содержание жилья и текущий ремонт, не могут быть использованы в целях финансирования работ по капремонту, в связи с чем указанные работы УК провела за свой счёт;
- отнесение судом выполненных работ к капитальному ремонту соответствует п. 7.7.2 ГОСТ Р 55964-2022.

Судебная практика

Определение Верховного Суда РФ от 25 апреля 2024 г. N 308-ЭС24-4082

Региональный оператор капремонта оплатил ремонт отмостки МКД (формирует ФКР на счете регионального оператора).

Проверка из Казначейства (УФК) обратила внимание на то, что ремонт отмостки как вид работ не был включен в перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД нормативным правовым актом региона. В связи с этим УФК потребовало вернуть сумму средств, заплаченных за ремонт отмостки, на соответствующий счет регионального оператора, на котором формируется фонд капитального ремонта. Рег.оператор оспорил это представление УФК в суде, но суд поддержал Казначейство.

Тогда оператор обратился с иском к УК, управляющей МКД с отремонтированной отмосткой, о взыскании неосновательного обогащения в размере спорных строительных работ: ремонт отмостки был необходим в связи с износом 60% в целях безопасности граждан, собственники были согласны на эти работы, ремонт отмостки должен быть оплачен за счет собственников с соответствующего счета за содержание и текущий ремонт данного МКД.

<u>Однако суды всех инстанций в удовлетворении требования отказали:</u>
- работы по ремонту отмостки являлись предметом договора между истцом и его подрядчиком, ответчик не связан какими-либо обязательствами ни с истцом, ни с подрядчиком;
- собственники жилья в МКД перечисляли взносы на счет регионального оператора, на котором формируется фонд капитального ремонта; за счет взносов собственников жилья в МКД фондом были проведены работы по устройству отмостки в спорном МКД, денежные средства собственников помещений в МКД для формирования фонда капитального ремонта на счет ответчика не поступают;
- обращение регионального оператора с иском о неосновательном обогащении к УК, который не собирал денежные средства с собственников жилья в МКД, является ошибочным;
- поскольку ни в законе, ни в договоре не установлено обязательство УК аккумулировать взносы на капитальный ремонт с последующей их передачей фонду, иск о взыскании таких сумм с УК является необоснованным;
- по сути, фонд претендует на денежные средства собственников жилья в МКД, перечисленные на текущий ремонт дома при отсутствии решения собственников о проведении работ по отмостке, о согласовании цены с подрядчиком, лишая возможности собственников принимать выполненные работы и предъявлять претензии по качеству к подрядчику;

Верховный Суд РФ отказал рег. оператору в пересмотре дела, указав на отсутствие на стороне УК неосновательного обогащения в виде стоимости работ по ремонту отмостки в МКД, выполненных в рамках договора на капитальный ремонт дома, стороной которого УК не являлась, и решения по которому собственниками жилья о проведении таких работ не принималось.

Судебная практика

Определение Верховного Суда РФ № 309-ЭС23-2297 от 29.03.2023г.

ООО «Управляющая компания Аист» обратилось в суд с заявлением о признании недействительным предписания ГЖИ.

По мнению инспекции, денежные средства на оплату работ по ремонту крыши (над 1-2 подъездами) были израсходованы обществом не по целевому назначению, поскольку по характеру и объему выполненных работ их следует отнести не к работам по капитальному ремонту, а к работам по текущему ремонту. Произведенные заявителем работы не подпадают под понятие капитального ремонта, т.к. работы составляют менее 30% конструкции.

- ✓ Ремонт крыши был предусмотрен Региональной программой в период с 2018 по 2020 годы.
- ✓ Из материалов дела следует, что в сентябре 2017 года и марте 2018 года управляющей организацией составлены акты технического обследования МКД.
- ✓ На ОСС принято решение об утверждении в составе работ по капитальному ремонту крыши
- ✓ Во исполнение решения ОСС ООО «УК Аист» заключены договоры подряда
- ✓ Применительно к фактическим обстоятельствам дела под ремонтируемым имуществом следует понимать крышу над 1 и 2 подъездами спорного многоквартирного дома, на которой в результате ремонта заменено 90% элементов крыши.
- ✓ Объем выполненных работ подпадает под понятие капитального ремонта в силу действия положения Правил № 170 о том, что к капитальному ремонту относится ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50% (приложение № 8). При этом характер выполненных работ не соответствует приведенному выше описанию работ по текущему ремонту крыши в приложении № 7 Правил № 170.

Судебная практика

Решение АС Нижегородской области дело №А43-27111/2024 от 24.01.2025г.

УО обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области» о взыскании 2 140 756 руб. 58 коп. задолженности в виде неосновательного обогащения, взносов на капитальный ремонт.

Собственников приняли решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта с ФКР на специальный счет, по состоянию на 01.02.2023 собственниками был оплачен капитальный ремонт на сумму в размере 6 305 967,87 руб.

НКО «Нижегородский фонд ремонта МКД», указывает на то, что изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении дома возможно только после погашения задолженности.

Нарушений со стороны Товарищества не было, основания для возврата денежных средств, полученных в виде субсидии отсутствует.

Урок 7 Урегулирование споров с собственниками МКД

1. Досудебное урегулирование споров: необходимость или обязанность?!
2. Перепланировки и переустройства.
3. Способы работы с должниками и сбора данных.
4. Отключение и приостановление коммунальных услуг.
5. Перерасчет платы в связи с некачественным предоставлением услуг.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Контактные данные:

Иванова Кристина Николаевна
***Тел.:** +7(906)360-51-12*
***Email**: kn.ivanova@4tsg.ru*