

**Капитальный  
ремонт  
многоквартирного  
дома**

# СОДЕРЖАНИЕ

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

<b>СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМА</b> .....	<b>1</b>
В каких домах будет проводиться капитальный ремонт? .....	1
Какие работы входят в капремонт? .....	2
Региональные программы капремонта .....	3
Как накопить средства на капремонт? .....	4
Специальный счет .....	5
Специальный депозит .....	6
Счет регионального оператора – общий котел .....	6
«Общий котел» и спецсчет: основные черты .....	7
Как правильно выбрать спецсчет на капремонт .....	8
Проведение капремонта в многоквартирных домах .....	9
Аварийное жилье .....	10



# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

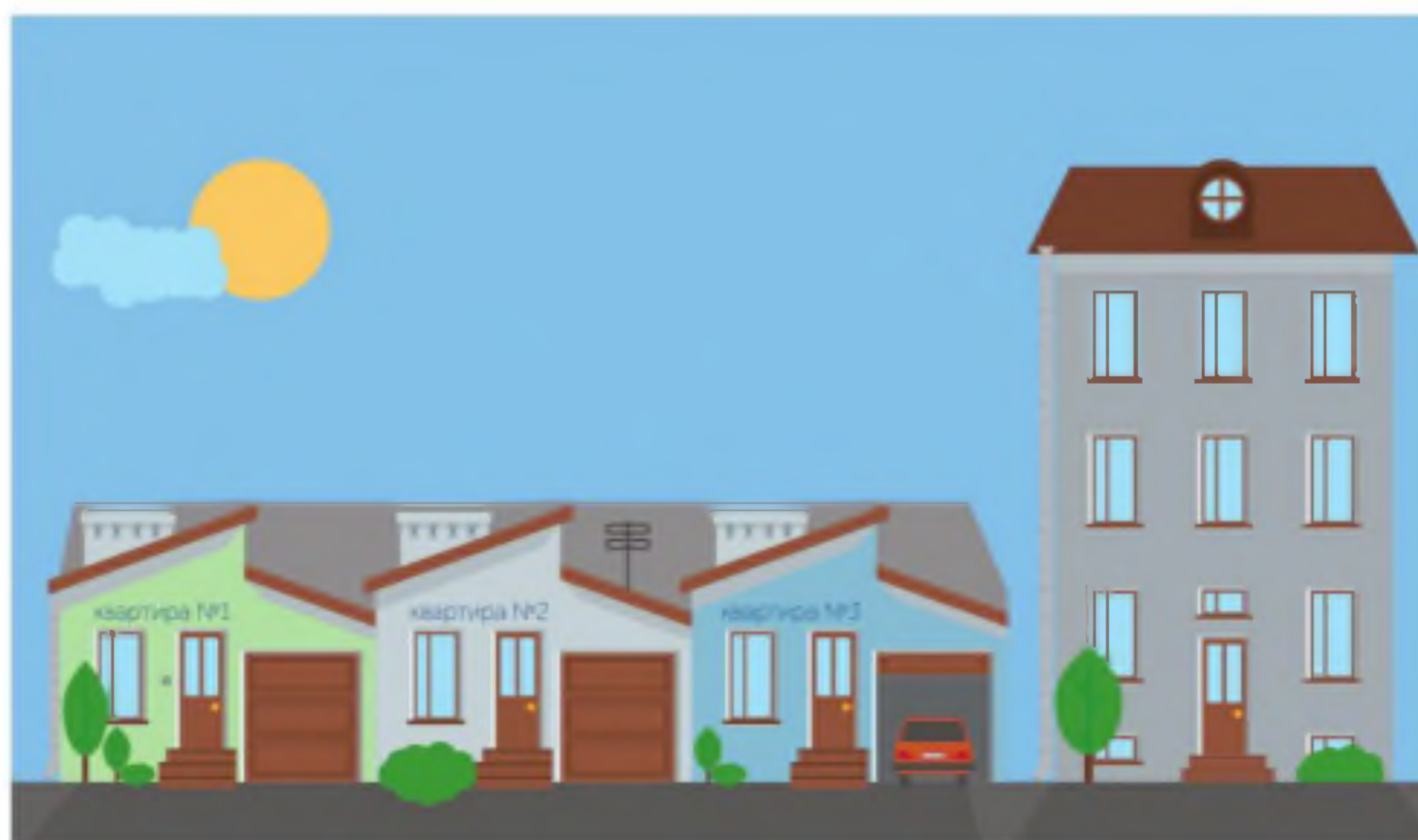
В соответствии с разделом 9 Жилищного кодекса РФ в регионах появились новые программы капитального ремонта многоквартирных домов. В этих программах устанавливаются конкретные сроки выполнения работ по капитальному ремонту в каждом доме. Кроме того, программы подразумевают обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт со стороны собственников помещений в многоквартирных домах.

До этого собственники самостоятельно решали: собирать денежные средства на капитальный ремонт общего имущества и производить работы или отказаться от этого и жить «на свой страх и риск».

За последнее время в законодательстве появилось немало нововведений, касающихся проведения капитального ремонта и его финансирования. Разберем их подробно.

## В каких домах будет проводиться капитальный ремонт?

Капитальный ремонт общего имущества осуществляется в обязательном порядке во всех многоквартирных домах на территории России. При этом не признаются таковыми дома блокированной застройки, то есть те, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо



Не признаются многоквартирными дома блокированной застройки, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо на улицу, а не на лестничную клетку.

на улицу, а не на лестничную клетку. Капитальный ремонт не проводится в многоквартирных домах, которые признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Кроме того, в регионе может быть принято решение не ремонтировать многоквартирные дома, в которых менее 3 квартир.

Вновь созданные многоквартирные дома включаются в региональную программу капитального ремонта не ранее чем через год, но не позднее пяти лет после ввода в эксплуатацию. При этом с июля 2015 года регионы могут принять решение об освобождении «новостроек» от обязанности по внесению взносов на капитальный ремонт на срок до 5 лет.

## Какие работы входят в капремонт?

Полный перечень работ, которые относятся к капитальному ремонту, позволяет легко понять, на что могут рассчитывать жители дома, желающие, чтобы их многоквартирный дом действительно привели в порядок, а не ограничились косметической покраской стен в подъезде.

Капремонт – это:

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем: электричества, отопления, горячей и холодной воды, газа, водоотведения.
2. Ремонт или замена лифтов.
3. Ремонт крыши.
4. Ремонт подвалов (тех, что относятся к общему имуществу).
5. Ремонт фасада.
6. Ремонт фундамента.

Помимо этого, в субъекте РФ могут дополнить список работ по капремонту, включив в него следующие пункты:

1. Утепление фасада.
2. Переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую.
3. Устройство выходов на кровлю.
4. Установка коллективных приборов учета.
5. Установка автоматизированных систем учета коммунальных ресурсов.
6. Установка общедомовых приборов учета и узлов управления и регулирования потребления коммунальных ресурсов.
7. Другие виды работ.

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 1 ст. 166  
Жилищного кодекса РФ.

### **ВАЖНО!**

*Жители дома тоже имеют право расширить список работ. Для этого собственникам помещений нужно на общем собрании проголосовать за то, чтобы ежемесячный взнос на капремонт превышал минимальные значения. Тогда все, что пойдет сверх минимума, собственники смогут тратить на ремонт дома по своему усмотрению.*

Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные к реконструкции объектов капитального строительства.

## Региональные программы капремонта

Для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта субъектами РФ формируются и утверждаются региональные программы капитального ремонта. В рамках одного региона принимается одна программа которая должна содержать:

1. Перечень всех многоквартирных домов в регионе.
2. Перечень услуг и работ по капремонту, какие будут производиться в домах.
3. Сроки проведения капремонта в домах.

Такие сроки указываются относительно каждого вида работ, включенных в региональную программу, а плановый период для каждого вида не должен превышать три года.

Найдите эту программу в интернете на сайте профильного министерства вашего субъекта. Программа также может быть размещена на сайте Минстроя или регионального оператора. В ней вы сможете прочитать, какой именно ремонт запланирован в вашем доме и каковы предельно допустимые сроки его проведения. При этом не забывайте: региональная программа каждый год должна актуализироваться – то есть данные в ней могут изменяться.

Перенос установленного срока капитального ремонта на более поздний период или уменьшение объемов выполняемых работ возможны только на основании решения общего собрания собственников и только при следующих условиях:

1) сокращение работ обусловлено отсутствием конструктивного элемента. Например, такое может случиться, если в программе по ошибке предусмотрено капитальный ремонт газовых систем, хотя дом с электроплитами, газа в нем нет.

2) запланированный в программе вид работ сделали раньше, и повторно выполнять эти работы уже не требуется. Необходимость выполнения работ устанавливается специальной комиссией, которая работает в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта. Такой порядок утверждается свой в каждом регионе.

3) собственники, открывшие специальный счет на капитальный ремонт, не смогли выполнить работы в сроки, предусмотренные программой. В таком случае их переводят на общий счет регионального оператора и устанавливают сроки выполнения работ в соответствии с порядком установления необходимости проведения работ.

4) установлена невозможность выполнения ремонтных работ в связи с недопуском подрядной организации к выполнению работ. Порядок уста-



новления такой невозможности устанавливается региональными властями. При этом в программе должны быть указаны сроки, когда планируется закончить начатые работы по дому.

Особые условия могут устанавливаться в отношении ремонта систем газоснабжения и замены лифтового оборудования, признанного непригодным к эксплуатации.

Эти работы могут выполняться в приоритетном порядке, так как они больше всего связаны с безопасным проживанием жителей в многоквартирном доме.

В целях исполнения региональной программы капитального ремонта муниципалитеты утверждают краткосрочные планы реализации. Данные планы формируются на срок до трех лет и интересны собственникам тем, что в них содержатся следующие уточнения:

- конкретизация сроков проведения работ на время действия краткосрочного плана,
- уточнение планируемых работ и услуг,
- определение размера и видов государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

## Как накопить средства на капремонт?

Платить или не платить за капремонт — так вопрос уже не стоит. Собственникам был предоставлен период времени для того, чтобы определиться со способом накопления средств на капитальный ремонт. После истечения указанного срока ежемесячная оплата взносов становится обязанностью собственников жилья. В каждом регионе устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт, который обязан вносить каждый собственник помещения в многоквартирном доме, если такой дом включен в региональную программу капитального ремонта.

Минимальный размер взноса устанавливается в расчете на 1 квадратный метр помещения. Поэтому чем больше квартира в собственности, тем больший размер взноса приходится на такого собственника. Наряду с собственниками квартир, взносы на капремонт обязаны платить и собственники нежилых помещений — магазинов, офисов, парикмахерских. В неприватизированных квартирах взносы на капитальный ремонт должна оплачивать местная администрация как собственник этих квартир.

Если вы решили провести капремонт или какие-то работы в доме в рамках капремонта досрочно, т. е. до наступления срока капремонта, установленного для вашего дома региональной программой, то затраченная на эти работы сумма учитывается в счет оплаты будущих платежей за капитальный ремонт при условиях:

- для проведения этих работ вы использовали только собственные средства (не привлекая средства бюджета или регионального оператора);
- эта сумма не превышает предельную стоимость таких работ, установленную местным правительством.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

ч. 1 ст. 169

Жилищного кодекса РФ

**ВАЖНО!**

*Собственники помещений – члены ТСЖ могут решить не платить за капремонт из своего кармана, а направлять на этот счет средства, которые, к примеру, товарищество зарабатывает, сдавая помещения в доме или фасады – под рекламу (либо доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ). Но это решение нужно принять коллективно, на общем собрании.*

Фонд капремонта дома – это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт, пеней за несвоевременную оплату взносов на капремонт должниками, процентов, начисляемых банками за размещение денежных средств на специальном счете или счете регоператора, кредитных и заемных средств.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

ч. 4 ст. 170  
Жилищного кодекса РФ.

Формировать его можно двумя способами:

1. На счете регионального оператора (его еще называют «в общем котле»);
2. На специальном счете, открытом для конкретного дома.

Решение о том, каким способом накапливать денежные средства на капитальный ремонт можно изменить в любое время посредством голосования на общем собрании. Но при этом у собственников не должно быть непогашенных кредитов, займов и других обязательств, взятых на проведение капремонта.

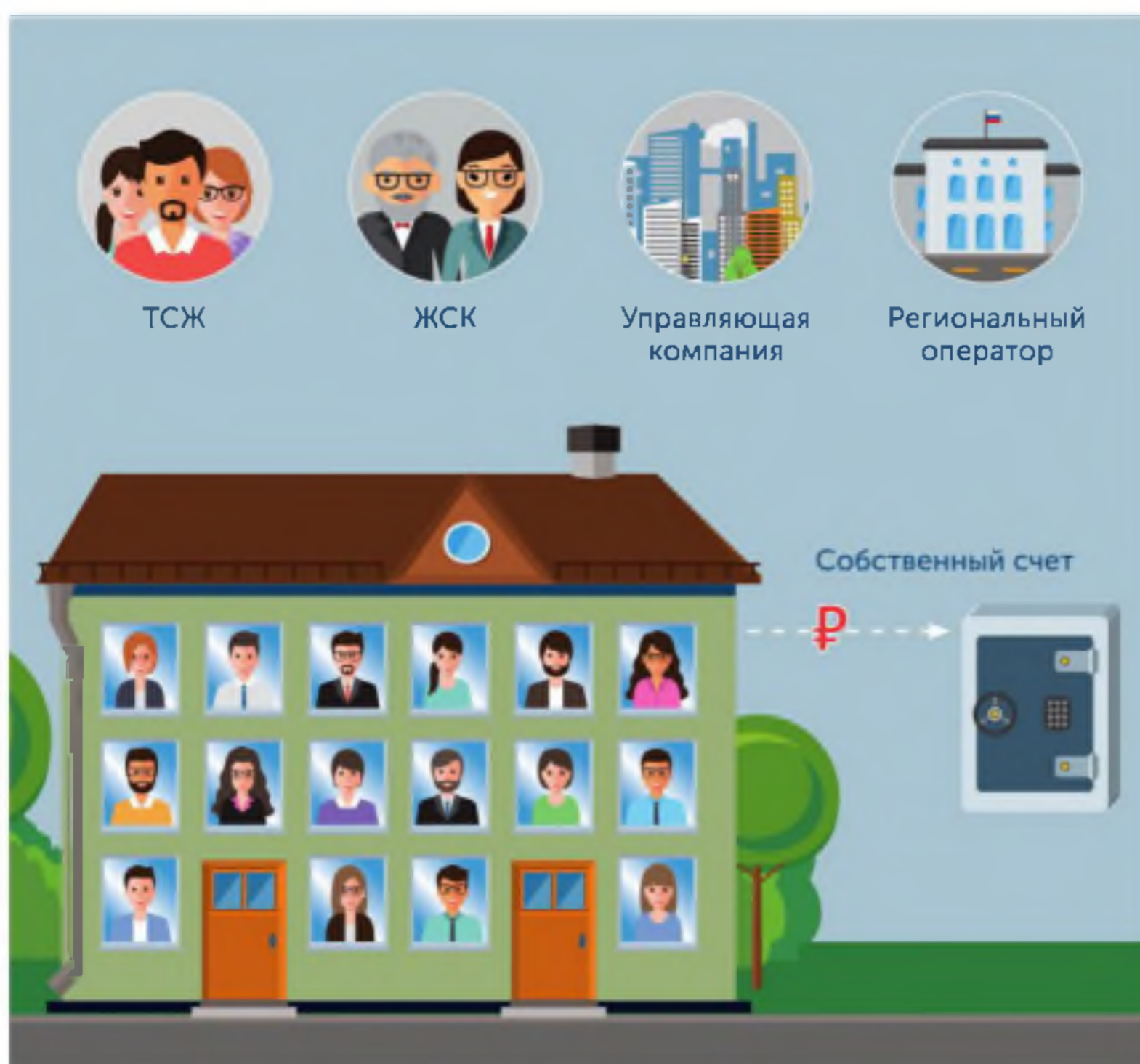
**ВАЖНО!**

*Не забывайте: на то, чтобы перейти со специального счета в «общий котел», нужен всего месяц. На то, чтобы выйти из «общего котла» и сформировать свой спецсчет, потребуется 1 год (если региональные власти не установили меньший срок). Причина столь длительного «расставания» в том, что из «общего котла» собственники помещений уйдут вместе со всеми средствами, которые накопились на счете их дома, и региональному оператору потребуется время, чтобы подготовить собранную собственниками сумму для передачи на специальный счет.*

## Специальный счет

Его отличие от «общего котла» в том, что на него перечисляются средства, которые платят жители только одного конкретного дома, и, соответственно, потратить их можно только на капремонт данного дома. Владельцем же специального счета в банке (на чье имя будет открыт этот спецсчет) могут быть:





Не важно, на чье имя открыт счет, – средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт.

1. ТСЖ; для этого собственники помещений должны принять решение на общем собрании о том, что они согласны открыть спецсчет на имя ТСЖ.
2. Жилищный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом (для этого собственники помещений должны принять соответствующее решение на общем собрании).
3. Управляющие организации.
4. Региональный оператор. На его имя тоже можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома. Если собственники помещений примут такое решение, то средства на капремонт их дома будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», как у всех остальных домов, а на отдельном счете в банке.

Если выбранный владелец специального счета прекращает свое существование или по иным причинам не может продолжать исполнять свои обязанности, собственники в течение двух месяцев обязаны выбрать нового владельца. Если в указанный срок решение не принято, орган местного самоуправления самостоятельно назначает владельцем специального счета регионального оператора. В случае, когда собственники взяли кредит на капитальный ремонт, а владелец специального счета – не региональный оператор – обанкротился, орган местного самоуправления имеет право в течение 10 дней поручить региональному оператору выполнять функции владельца специального счета до принятия соответствующего решения на общем собрании.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

ч. 6 ст. 175  
Жилищного кодекса РФ.



Не важно, на чье имя открыт счет, – средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт. Их нельзя израсходовать на покрытие долгов ТСЖ, УК (в любом случае) или Регионального оператора (за исключением ситуации, когда у регоператора долги возникли вследствие исполнения решения общего собрания собственников, а также по задолженностям за работы/услуги по капитальному ремонту). Даже при банкротстве владельца специального счета денежные средства, находящиеся на нем, не включаются в конкурсную массу.

Закон четко прописывает, какие именно денежные операции можно проводить со средствами, которые находятся на специальном счете. К таковым относятся:

- ➔ финансирование разработки проектной документации для проведения капитального ремонта;
- ➔ оплата услуг по строительному контролю за проведенными работами;
- ➔ погашение кредитов, займов на капитальный ремонт и процентов по ним;
- ➔ финансирование работ;
- ➔ списание денежных средств во исполнение решения суда;
- ➔ списание ошибочно зачисленных денежных средств.

Во время списания средств со счета банк обязан проверять, есть ли у того, кто снимает средства, необходимые для этого документы.

В каком банке (или кредитной организации) открыть спецсчет? Этот вопрос должны решить сами собственники. Основное условие: это должен быть российский банк, соответствующий требованиям законодательства. К ним, в частности, относятся величина уставного капитала не менее 250 миллиардов рублей и наличие кредитного рейтинга не ниже уровня А+ (RU) по национальной рейтинговой шкале Аналитического кредитного рейтингового агентства или кредитного рейтинга не ниже уровня «ruA+» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства «Эксперт РА».

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
ч. 2.1 ст. 176  
Жилищного кодекса РФ.

Владелец специального счета обязан следить за соответствием банка, в котором размещен специальный счет, вышеуказанным требованиям финансовой стабильности. Это не трудно, поскольку соответствующая информация публикуется на сайте Центрального банка России. В случае, если банк, в котором размещен специальный счет перестал соответствовать данным требованиям, владелец специального счета обязан в течение 15 дней уведомить об этом собственников. В распоряжении последних есть два месяца для того, чтобы выбрать новую кредитную организацию. Если собственники не укладываются в данный срок, то ее выбирает сам владелец специального счета.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ они не накапливают требуемой суммы, то их многоквартирный дом вместе с накоплениями на специальном счете попадает в «общий котел» регионального оператора и последний выполняет требуемые работы.

Кроме того, существует еще одно основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел».

Так, в случае если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 50% от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора по решению Государственной жилищной инспекции.

Каждый месяц государственная жилищная инспекция мониторит собираемость взносов по открытым спецсчетам. Если будет установлено, что по конкретному специальному счету собираемость средств составляет менее чем 50%, государственная жилищная инспекция направит владельцу специального счета предупреждение с требованием погасить образовавшийся долг в срок не позднее чем через 5 месяцев с момента получения уведомления.

Владелец специального счета в течение 5 дней будет обязан уведомить собственников помещений в таком доме о необходимости погашения существующей задолженности. Если за 2 месяца до истечения срока погашения задолженности требуемая сумма не будет набрана, владелец специального счета предложит собственникам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. Если и в этом случае проблему решить не удастся, Государственная жилищная инспекция примет решение о переводе такого дома в «общий котел».

С конца 2017 года в регионах устанавливается минимальный размер фонда капитального ремонта, который не может быть больше 50% оценочного капитального ремонта. При достижении этой суммы на специальном счете, собственники могут принять решение приостановить уплату взносов на капитальный ремонт. Такая возможность также является одним из преимуществ специального счета.

Как же контролируется накопление и сохранность средств на специальном счете? Во-первых, Государственная жилищная инспекция ведет реестр специальных счетов в регионе, а каждый владелец спецсчета в течение 5 дней с момента его открытия обязан направить в орган госжилнадзора сведения об открытии специального счета на капремонт и приложить протокол общего собрания и справку из банка об открытии счета. Во-вторых, владельцы спецсчетов обязаны направлять в Госжилинспекцию данные о том, сколько денег начислено, собрано и израсходовано со специального счета. Порядок и сроки предоставления этой информации устанавливаются региональными властями. В-третьих, любой собственник в доме вправе обратиться к владельцу спецсчета или даже в банк, в котором открыт такой счет, и ему обязаны предоставить всю информацию обо всех операциях по специальному счету. В-четвертых, законом установлен строго ограниченный перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету. Все они связаны с капитальным ремонтом общего имущества. Банк не вправе списывать деньги, если не представлены протокол общего собрания, договор на выполнение работ по капремонту и акт выполненных работ.

Если собственники меняют владельца специального счета (например, вместо регионального оператора выбирают управляющую компанию, или при смене способа управления домом), то все обязательства прежнего владельца по договорам с банком переходят к новому владельцу спецсчета.



Это касается в том числе обязательств по кредитному договору, если собственники решили на общем собрании взять кредит на капремонт. Кстати, это еще одна из возможностей специального счета – за счет кредита в более ранние сроки выполнить работы, а уже потом за них постепенно расплачиваться.

Страховать средства или нет? Это выбор собственников помещений.

## Специальный депозит

В случае если денежные средства со специального счета длительное время не потребуются для финансирования работ или погашения кредитов, собственники могут принять решение на общем собрании о размещении их на специальном депозите.

Специальный депозит – это срочный вклад, который позволяет получить более высокий банковский процент на денежные средства, хранящиеся на нем, чем специальный счет.

В отношении специального депозита действуют те же защитные механизмы, что и в отношении специального счета. Дополнительные доходы, полученные от размещения средств на специальном депозите, могут быть направлены только на выполнение работ и оказание услуг, непосредственно связанных с капитальным ремонтом дома.

## Счет регионального оператора – общий котел

Основной принцип «общего котла» – ежемесячно платят все, а ремонтируются в порядке очереди, установленной региональной программой.

За сохранность денег в «общем котле» отвечает региональный оператор. Если он не справится со своей задачей, ответственность ляжет на региональные власти.

Собственники могут самостоятельно выбрать способ формирования фонда капремонта «в общем котле». Такой способ по умолчанию определен также для тех домов, где собственники не приняли никакого решения.

Региональный оператор капитального ремонта при выполнении работ ориентируется на региональную программу капитального ремонта и планирует работы в домах в соответствии с ней. Поэтому логично при определении способа формирования фонда капитального ремонта ориентироваться на плановые сроки капитального ремонта дома и исходя из расчетной собираемости взносов определить, смогут ли собственники самостоятельно накопить средства на специальном счете или лучше доверить это региональному оператору.

Региональный оператор создается властями региона, причем на территории субъекта федерации фондов капремонта может быть создано несколько.

Фонд капремонта не может быть ликвидирован и признан банкротом.

Работы в рамках «общего котла» выполняют подрядные организации, которые выбираются региональным оператором по конкурсу. При этом в конкурсе могут участвовать только те подрядчики, которые прошли специальную комиссию и подтвердили свою квалификацию и опыт работы. Фонд капремонта контролирует работу подрядчиков, принимает выполненные работы, в случае необходимости расторгает договор с неблагонадежным подрядчиком. Именно фонд капремонта отвечает перед собственниками за качество проведенного капитального ремонта. Срок гарантии составляет не менее 5 лет с момента подписания акта выполненных работ.

Собственники также участвуют в процессе организации капремонта. Они принимают решение о выполнении работ по капитальному ремонту по предложениям регионального оператора, выбирают лицо, которое будет в составе комиссии от имени собственников участвовать в приемке работ.

Региональный оператор обязан вести учет средств на капремонт в разрезе каждого дома и каждого собственника. Любой собственник по запросу может получить сведения о начисленных и накопленных средствах по дому. Отчет регионального оператора о собираемых средствах ежеквартально публикуется на его официальном сайте.

## «Общий котел» и спецсчет: основные черты

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора (общий котел)
Источники формирования фонда капитального ремонта дома	
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт.	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт.
Собранные взносы остаются собственностью собственников помещений многоквартирного дома.	Собранные взносы переходят в собственность регионального оператора.
Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов.	Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов.
Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком.	Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком.
Самостоятельный контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски) производит владелец специального счета или третье лицо по отдельному договору с собственниками).	Контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски) производится региональным оператором).
Открытие и сопровождение специального счета производится банком, возможно, за дополнительную плату.	Содержание счета осуществляется за счет собственных средств регионального оператора.
Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи, взыскание задолженности осуществляется владельцем специального счета или третьим лицом за плату по договору с собственниками.	Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляется региональным оператором за счет собственных средств регионального оператора.
Особенности в организации капитального ремонта	
Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несут собственники помещений.	Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несет региональный оператор.



Специальный счет в банке	Счет регионального оператора (общий котел)
Если собственники помещений так решат на общем собрании, они могут провести капремонт раньше, чем предписывает региональная программа.	Собственники помещений могут менять местами в региональной программе только работы, примерно равнозначные по стоимости.
Собственники могут принять решение взять кредит на капремонт или объявить дополнительный сбор средств.	Кредитование или дополнительный сбор с собственников не требуется.
Собственники могут принять решение провести другие работы за счет дополнительных взносов, которые могут собираться на тот же специальный счет.	Не предусматривается возможность проведения иных работ, кроме установленных региональной программой.
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту – по решению общего собрания собственников помещений. Собственники могут выбрать подрядную организацию и на конкурсной основе.	Подрядные организации привлекаются через аукцион или конкурс. В состав конкурсной комиссии входит представитель собственников помещений в многоквартирном доме.
Подрядная организация отвечает за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту перед заказчиком.	Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несет региональный оператор.
Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно в течение одного месяца с момента принятия решения.	Изменить способ формирования фонда капитального ремонта обычно можно не ранее чем через год после принятия решения. Законом субъекта могут устанавливаться более короткие сроки.
Предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта при достижении определенной доли средств от стоимости работ, в зависимости от года постройки дома.	Не предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта.

## Как правильно выбрать спецсчет на капремонт

Начинать подготовку к выбору спецсчета нужно заранее, еще до проведения общего собрания собственников. Первым делом нужно ознакомиться с предложениями банков и, выбрав несколько наиболее подходящих вам, вынести их на обсуждение инициативной группы. Кроме того, нужно рассмотреть проект договора с организацией, которая будет вести работу со спецсчетом.

Повестка дня общего собрания, посвященного выбору спецсчета, обязательно должна содержать следующие вопросы:

1. Об установлении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (он не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, определенный в вашем регионе).
2. Об утверждении перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (этот перечень должен быть не меньше, чем тот, что указан в вашей региональной программе капремонта).
3. О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (первоначально их нельзя устанавливать более поздними, чем те, что прописаны в региональной программе).
4. О выборе владельца специального счета.
5. О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет. Если собственники помещений не смогут выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или она окажется не соответствующей требованиям, вопрос об этом выборе будет считаться переданным на усмотрение регионального оператора.

6. О выборе лица, которое будет оказывать услуги по сопровождению специального счета (начислять платежи, печатать квитанции с отдельными банковскими реквизитами, уплачивать банковские комиссии, вести претензионно-исковую работу с должниками).

7. Об определении размера денежных средств, собираемых на оплату услуг по сопровождению специального счета.

Общее собрание нужно провести путем очного голосования и только если оно не состоится, провести его еще раз, но уже в заочной форме.

### **ВАЖНО!**

*Для того, чтобы решение по выбору специального счета в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт было принято, за него должны проголосовать собственники, обладающие не менее чем 50% от общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.*

После того, как счетная комиссия учтет все голоса, решение собрания нужно будет оформить путем составления протокола собрания, а затем копию этого протокола направить в адрес той организации, что будет выбрана владельцем счета.

## Проведение капремонта в многоквартирных домах

По общему правилу проведение работ по капитальному ремонту осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Однако в случае, когда в установленные сроки указанное решение не принято, капитальный ремонт реализуется посредством решения органа местного самоуправления.

Решение общего собрания собственников о выполнении работ по капитальному ремонту может быть принято ими:

- ➔ по собственной инициативе;
- ➔ по предложению регионального оператора;
- ➔ по предложению лица, осуществляющего предоставление услуг по содержанию общего имущества.

Решение общего собрания по вопросу проведения работ по капитальному ремонту должно содержать:

- а) перечень работ по капитальному ремонту;
- б) предельно допустимую стоимость проведения работ по капитальному ремонту;
- в) указание на лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

ч. 5 ст. 189  
Жилищного кодекса РФ.





Собственники, чьи дома были признаны аварийными после указанного срока, имеют несколько вариантов действий.

Если средства для проведения капитального ремонта собственники собирают на специальном счете решение должно также содержать указание на сроки проведения и источники финансирования работ.

Если собственники формируют фонд капитального ремонта в «общем котле», и не примут вышеуказанного решения за три месяца до наступления года, в котором должны быть проведены работы по капитальному ремонту, указанные работы проводятся по решению муниципалитета в соответствии с предложениями регионального оператора.

## Аварийное жилье

Аварийным признается жилье, имеющее деформацию фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об истощении несущей способности и опасности обрушения (п. 34 Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47).

Жилье признается аварийным по решению межведомственной комиссии, созданной при органе местного самоуправления, а в городах Москве и Санкт-Петербурге по решению органов государственной власти.

Как указывалось ранее, аварийное жилье не подлежит капитальному ремонту в рамках новой системы его проведения. Что же делать с ним?

Жильцы многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2012 года расселяются в новое жилье бесплатно, за счет бюджетных средств. Расселение в рамках федеральной программы должен завершиться в 2018 году.

Собственники, чьи дома были признаны аварийными после указанного срока, имеют четыре варианта действий:

1. Заказать и провести за свой счет реконструкцию многоквартирного дома;
2. Снести дом, продать земельный участок, поделить полученные деньги и за свой счет переселится в другое жилье;
3. Снести дом и построить на его месте новый за счет собственных средств;
4. Стать нанимателями жилья по договорам социального найма при наличии оснований для предоставления такого жилого помещения.

В случае, если многоквартирный дом был включен в региональную программу капитального ремонта и впоследствии был признан аварийным, средства из фонда капитального ремонта направляются на снос или реконструкцию дома, а собственники действуют по одному из трех вышеприведенных вариантов.