

Азбука права, 16.12.2015. Как осуществляется ремонт жилых домов?

16.12.2015

Как проводится капитальный и текущий ремонт жилых домов? Чем капитальный и текущий ремонты отличаются друг от друга?



КАК ПРОВОДИТСЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛЫХ ДОМОВ?

Капитальный ремонт проводится в случаях, когда конструкции или оборудование дома изношены, неисправны, повреждены, не соответствуют требованиям безопасности и их необходимо восстановить или заменить.

Источники финансирования капитального ремонта

Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома финансируется за счет обязательных взносов собственников помещений (ч. 1 ст. 169, ч. 1 ст. 170 ЖК РФ).

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ. Собственники помещений могут принять решение об установлении взноса в размере, превышающем установленный минимальный размер (ч. 8.1, 8.2 ст. 156 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ):

1. Перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

В этом случае решением общего собрания собственников помещений должен быть определен размер взносов (который не может быть меньше установленного минимального размера), владелец специального счета (например, ТСЖ или жилищный кооператив) и кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (ч. 4 ст. 170 ЖК РФ);

2. Перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Региональный оператор создается на основании нормативно-правового акта субъекта РФ (ст. 167, гл.

17 ЖК РФ; ч. 1 ст. 17 Закона Московской области от 01.07.2013 N 66/2013-ОЗ).

Субъект РФ также утверждает региональную программу капитального ремонта, которая включает (ст. 168 ЖК РФ):

- перечень всех многоквартирных домов на территории субъекта РФ за рядом исключений (например, домов, признанных в установленном порядке аварийными, подлежащими сносу или реконструкции);
- перечень работ и услуг по капремонту общего имущества таких домов;
- плановый период проведения капремонта;
- очередность проведения капитального ремонта.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в срок, установленный органом государственной власти субъекта РФ, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ).

Срок уплаты взносов на капитальный ремонт

Оплата расходов на капитальный ремонт дома является обязанностью всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе такого права к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована региональная программа капитального ремонта, в которую включен дом (ч. 3 ст. 169 ЖК РФ).

Иные сроки установлены, если дом введен в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включен в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации. В этом случае обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения дома в региональную программу капитального ремонта (ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ).

Срок и порядок уведомления собственников помещений о проведении капитального ремонта

Отметим, что подобные региональные программы в настоящее время утверждены не во всех субъектах РФ.

Если региональная программа в субъекте РФ утверждена, то не менее чем за полгода до наступления года, в течение которого должен быть проведен капремонт, лицо, осуществляющее управление домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, либо региональный оператор представляют таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, перечне, объеме и стоимости работ, источниках финансирования капремонта.

В некоторых субъектах РФ может быть установлен иной срок представления собственникам помещений указанных предложений. Так, например, в г. Москве предложения должны быть направлены собственникам не менее чем за месяц до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества дома (ч. 3, 4 ст. 189 ЖК РФ; п. 1(1).1 Постановления Правительства Москвы от 17.02.2015 N 65-ПП).

Порядок принятия собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта

После получения указанных выше предложений собственники в течение трех месяцев должны рассмотреть их и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта (ч. 4 ст. 189 ЖК РФ).

Решение должно быть принято большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

На общем собрании собственники помещений должны определить или утвердить (ч. 5 ст. 189 ЖК РФ):

- 1) перечень работ;
- 2) смету расходов;
- 3) сроки проведения;
- 4) источники финансирования;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке работ по капитальному ремонту и подписывать необходимые акты.

Если собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта в течение трех месяцев с момента получения предложений, решение о проведении капитального ремонта принимается органом местного самоуправления (ч. 7 ст. 170, ч. 6 ст. 189 ЖК РФ).

В г. Москве решение о формировании фонда капитального ремонта принимается Департаментом капитального ремонта города Москвы (п. п. 4, 4.2.7(1) Постановления Правительства Москвы от 05.04.2011 N 104-ПП).

Работы, выполняемые в рамках капитального ремонта

Если фонд капитального ремонта сформирован исходя из минимального размера взносов, то за счет средств фонда финансируются следующие работы и (или) услуги по капитальному ремонту (ч. 1 ст. 166 ЖК РФ):

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Субъекты РФ вправе дополнить данный перечень услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и другими видами услуг и (или) работ.

Если собственниками принято решение об увеличенном размере взносов, то за счет превышения могут финансироваться любые иные работы по капитальному ремонту общего имущества дома (ч. 2, 3 ст. 166 ЖК РФ).

Справка. Примерный перечень работ по капитальному ремонту

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшение инсоляции жилых помещений, ликвидация темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством при необходимости встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов, крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления,

горячего и холодного водоснабжения (в том числе с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

7. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.

8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Полезная информация по вопросу

Официальный сайт Департамента капитального ремонта г. Москвы - www.dkr.mos.ru

КАК ПРОВОДИТСЯ ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛЫХ ДОМОВ?

Текущий ремонт жилого дома включает комплекс строительных и организационно-технических мероприятий для устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем дома для поддержания эксплуатационных показателей (разд. 2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170).

Принятие решения о проведении текущего ремонта

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями принимать решения о текущем ремонте общего имущества проводится на основании решения общего собрания собственников помещений, принимаемого большинством голосов от общего числа голосов, участвующих в собрании собственников помещений в многоквартирном доме (п. п. 4.1, 4.2 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; п. 18 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (п. 17 Правил N 491).

Обеспечение проведения текущего ремонта

Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по ремонту общего имущества или привлечь иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по ремонту с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом (п. 12 Правил N 491).

Надлежащее содержание общего имущества, в том числе осуществление текущего ремонта, в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается (пп. "з" п. 11, п. 16 Правил N 491):

а) собственниками помещений:

- путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией;
- путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом);

б) ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

- путем членства собственников помещений в указанных организациях;
- путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями.

ТСЖ, жилищные, жилищно-строительные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы могут выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлечь на основании договоров лиц, которые выполняют соответствующие виды работ (ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ).

Если был заключен договор с управляющей организацией, то в договоре управления в том числе должен содержаться перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы (ч. 2, 3 ст. 162 ЖК РФ).

При этом управляющая организация, товарищество или кооператив должны обеспечивать нормативно установленные требования по содержанию и обслуживанию жилого фонда (ч. 2.2, 2.3 ст. 161 ЖК РФ).

Примечание. Состав общего имущества приведен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Оплата расходов на текущий ремонт

Плата за текущий ремонт включается в состав платы за содержание жилого помещения (ст. 154 ЖК РФ). При этом собственники помещений несут расходы на содержание общего имущества (в том числе на текущий ремонт) соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения (ч. 1, 2, 3 ст. 39 ЖК РФ; п. 28 Правил N 491):

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов (в том числе на текущий ремонт) собственников помещений, являющихся членами ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с договорами, заключенными с указанными организациями (ч. 5, 6 ст. 155 ЖК РФ).

Справка. Примерный перечень работ по текущему ремонту

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки

деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Печи и очаги

Работы по устранению неисправностей.

10. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

11. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

14. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств (Перечень работ, относящихся к текущему ремонту, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170).

Материал подготовлен при содействии адвоката Шинёва В.Г.

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/2380817.html>

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)