*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 38***



***Глава 6***

***«Организация и проведение капремонта».***

**«решение о проведении капитального ремонта»**

***К чьим полномочиям относится проведение мониторинга***

***технического состояния многоквартирных домов***

***и каким документом это регламентируется?***

Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов в регионе определяется субъектом Российской Федерации и устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации на основании статьи 167 ЖК РФ.

***Нужно ли для проведения капитального ремонта в МКД***

***получать разрешение на строительство?***

Разрешение на строительство согласно ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных указанным кодексом.

В соответствии с п. 4.1 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае капитального ремонта объектов капитального строительства. При этом под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Таким образом, для капитального ремонта многоквартирного дома (и/или его отдельных элементов) не требуется получение разрешения на строительство.

***Зачем нужен технический заказчик при проведении***

***капитального ремонта общего имущества в МКД?***

Технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика:

- заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства;

- подготавливают задания на выполнение указанных видов работ;

- предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ;

- утверждают проектную документацию;

- подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

- осуществляют иные функции (ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Также к функциям технического заказчика могут быть отнесены:

- подготовка земельного участка для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта (ст. 52 ГрК РФ);

- передача лицу, осуществляющему строительство, материалов инженерных изысканий, проектной документации, разрешения на строительство (ст. 52 ГрК РФ);

- обеспечение консервации объекта капитального строительства при необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев (ст. 52 ГрК РФ);

- направление в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ извещения о начале работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ при осуществлении таких работ предусмотрен государственный строительный надзор (ст. 52 ГрК РФ).

Таким образом, у технического заказчика достаточно функций, которые могут оказаться не под силу непрофессионалам (например, собственникам помещений в МКД, ранее не занимавшихся строительством).

Функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, осуществляет региональный оператор (п. 3 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ).

При этом согласно ч. 4 ст. 182 ЖК РФ законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) и (или) муниципальными бюджетными и казенными учреждениями (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе - государственными бюджетными и казенными учреждениями, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются муниципальными бюджетными и казенными учреждениями) на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете определять необходимость заключения договора с техническим заказчиком и лицо, которое выступит в этой роли, должно общее собрание собственников помещений в МКД.

***Кто и как должен утвердить смету на капитальный ремонт***

***в МКД при формировании фонда КР на специальном счете?***

Частью 5 ст. 189 ЖК РФ закреплено, что решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в этом МКД должна быть в том числе утверждена:

смета расходов на капитальный ремонт.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в МКД являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Таким образом, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете смета расходов на капитальный ремонт утверждается общим собранием собственников помещений в МКД.