*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 37***



***Глава 6***

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

**«решение о проведении капитального ремонта»**

***Если собственники не принимают решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества дома, как обеспечивается выполнение региональной программы капитального ремонта?***

Согласно части 6 статьи 189 ЖК РФ в случае, если в 3-х месячный срок с момента получения предложений от регионального  оператора о сроке, перечне работ по капитальному ремонту, их стоимости и источников финансирования, собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, решение о проведении капитального ремонта принимает орган местного самоуправления.

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

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

В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течении 1 месяца, региональный оператор, любой собственник помещения в МКД, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

***Возможно ли проведение капитального ремонта общего имущества***

***в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме***

***не приняли соответствующее решение?***

В соответствии с частью 1 статьи 189 Жилищного кодекса (ЖК РФ) проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (МКД) осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Не менее чем за 6 месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) 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.

Собственники помещений в МКД согласно части 5 статьи 189 ЖК РФ не позднее чем через 3 месяца с момента получения указанных предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны определить или утвердить:

1) перечень услуг и/или работ по капитальному ремонту;

2) смету расходов на капитальный ремонт;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуги и/или выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Вместе с тем, в случае, если в указанный 3-х месячный срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

Если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

***Кто осуществляет организацию и проведение капитального***

***ремонта общего имущества в многоквартирном доме?***

Собственники помещений в многоквартирном доме, накапливающие средства на капитальный ремонт на специальных счетах, самостоятельно решают все вопросы, связанные с проведением капитального ремонта, в том числе какую подрядную организацию и в каком порядке привлечь, как контролировать качество проводимого ремонта, как осуществлять приемку работ и другие вопросы.

Для собственников помещений, уплачивающих взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора, всю работу по организации и проведению капитального ремонта осуществляет региональный оператор (часть 1 статьи 182 ЖК РФ).

Следует учитывать, что по обязательствам регионального оператора перед собственниками помещений, которые уплачивают ему взносы, дополнительную ответственность несет непосредственно субъект Российской Федерации.

***Кто принимает решение о проведении капитального ремонта***

***общего имущества в многоквартирном доме?***

В соответствии с частью 2 статьи 189 ЖК РФ решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается на общем собрании собственников помещений в таком доме по предложению товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, управляющей организации, регионального оператора или по инициативе самих собственников.

В случае, если решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД не принято в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, такое решение принимается органом местного самоуправления (части 6 и 7 статьи 189 ЖК РФ).

***Как организовать проведение капитального ремонта***

***при наличии судебного решения об обязании управляющей компании провести такой капитальный ремонт?***

При наличии вступившего в законную силу судебного решения об обязании какого-либо лица провести капитальный ремонт дома собственники помещений в данном доме вправе действовать в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Вместе с тем, в соответствии с частями 1, 2 и 3 статьи 189 Жилищного кодекса собственники в любое время на общем собрании вправе принять решение о проведении капитального ремонта. При этом после проведения капитального ремонта собственники вправе обратиться в суд о взыскании с лица, которое было обязано провести капитальный ремонт, суммы убытков, то есть стоимости оплаченных собственниками работ (услуг) по капитальному ремонту.

Следует отметить, что в соответствии с частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

Одновременно собственники имеют право зачесть сумму, потраченную на капитальный ремонт, в счет предстоящих взносов на капитальный ремонт в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса РФ, при условии, что фонд капитального ремонта многоквартирного дома формируется на счете регионального оператора.

Кроме того, частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ предусмотрено право собственников помещений в МКД установить дополнительные взносы на капитальный ремонт. В случае принятия собственниками помещений в МКД, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в МКД, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в МКД.