*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 36***



***Глава 6***

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

**«перечень работ по капремонту»**

***Если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об открытии спецсчета и о размере взноса на капремонт, большем***

***чем минимальный, то на какие виды дополнительных работ по капитальному ремонту можно израсходовать средства? Возможно ли выполнить работы по благоустройству дворовой территории?***

***(земельный участок является общим имуществом многоквартирного дома).***

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 166 ЖК РФ).

Таким образом, указанные выше денежные средства могут быть использованы на благоустройство придомовой территории, включенной в состав общего имущества собственников помещений в МКД в установленном порядке.

***Какие работы могут выполняться за счет средств,***

***выделяемых субъектом РФ на проведение***

***капитального ремонта?***

Действующая система капитального ремонта общего имущества в МКД предусматривает различные схемы финансирования его проведения. Неизменным остается одно: основной источник финансирования – это взносы собственников помещений в МКД. Органы государственной власти субъекта РФ устанавливают минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, согласно ч. 1 ст. 166 ЖК РФ включает в себя:

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

2) ремонт или замену 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.

При этом в ч. 2 ст. 166 ЖК РФ указано, что нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации указанный выше перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД может быть дополнен услугами и (или) работами по:

- утеплению фасада;

- переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу;

- устройству выходов на кровлю;

- установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

- другими видами услуг и (или) работ.

Если говорить о финансовом участии органов власти в проведении капитального ремонта общего имущества в МКД, то следует отметить следующее.

Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в том числе в МКД, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в соответствии с ч. 1 ст. 191 ЖК РФ может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой ТСЖ, ЖК, ЖСК, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в МКД способа формирования фонда капитального ремонта (ч. 2 ст. 191 ЖК РФ).

***Могут ли за счет средств фонда капитального ремонта осуществляться работы по ремонту ИТП,***

***установленного в МКД? Или оснащение МКД ИТП,***

***как новым оборудованием?***

Во многих многоквартирных домах современной постройки предусмотрены индивидуальные тепловые пункты (ИТП), пришедшие на смену центральным тепловым пунктам (ЦТП), обслуживающим сразу несколько объектов.

Однако не все ИТП, в силу разных причин, в установленном порядке включены в состав общего имущества собственников помещений в МКД.

В этой связи возникает вопрос: должны ли собственники помещений в МКД за свой счет осуществлять капитальный ремонт оборудования ИТП, если такое оборудование работает только на данный МКД, однако оно не включено в состав общего имущества собственников помещений в МКД?

С одной стороны, в силу ст. 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ принадлежит собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности. В соответствии с ч. 1 ст. 166 ЖК РФ ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения включен в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Таким образом, в случае, если ИТП включен в состав общего имущества собственников помещений в МКД, средства фонда капитального ремонта могут расходоваться на капитальный ремонт такого ИТП.

Однако в случае, если ИТП все-таки не включен в состав общего имущества собственников помещений в МКД (например, ИТП находится на балансе ресурсоснабжающей организации и обслуживается силами такой организации), работы и /или услуги по капитальному ремонту ИТП не могут финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта.

Если говорить об установке ИТП как нового оборудования в рамках капитального ремонта, то важно отметить следующее. Согласно приказу Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 года № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» при проведении капитального ремонта может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания.

В соответствии с пунктом 14.2 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, под капитальным ремонтом объектов капитального строительства понимается, замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Таким образом, в рамках работ по «ремонту внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения», предусмотренных п. 1 ст. 166 ЖК РФ, может осуществляться лишь замена и (или) восстановление указанных систем или их элементов, в том числе ремонт ИТП, но не модернизация, добавление новых элементов в систему – установка ИТП.

По смыслу ч. 2 ст. 166 ЖК РФ субъект Российской Федерации вправе включить в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, работ, не подпадающих под определение капитального ремонта, данное в п. 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, но тесно связанных с проведением капитального ремонта

Таким образом, установка ИТП возможна при проведении капитального ремонта, в случае включения такого вида работ, как установка ИТП, в утвержденный субъектом Российской Федерации перечень работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в МКД, выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Кроме того, общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять решение об уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт в размере большем, чем установленный минимальный размер взноса на капитальный ремонт ( ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Средства, накопленные за счет указанной выше "надбавки", установленной общим собранием собственников помещений в МКД, могут быть использованы на те виды работ в рамках капитального ремонта общего имущества в МКД, которые не перечислены в ч. 1 ст. 166 ЖК РФ и не предусмотрены законом субъекта Российской Федерации.