Как передвинуть срок выполнения работ по капитальному ремонту дома на более ранний, чем установлено региональной программой, если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Архангельской области осуществляется в порядке, предусмотренном [Жилищным кодексом Российской Федерации](https://gkh.dvinaland.ru/knowledge/regulatory/zhilishchnyy_kodeks_rossiyskoy_federatsii/), [Законом Архангельской области от 02.07.2013 № 701-41-ОЗ](https://gkh.dvinaland.ru/knowledge/regulatory/AO_02.07.2013_N701-41-oz_ob_organizatsii_provedeniya_kapitalnogo_remonta/) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Архангельской области» (далее – Областной закон).

Согласно пункту 2 части 3 Областного закона некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Архангельской области» (далее – региональный оператор) является организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Сроки проведения работ по капитальному ремонту всех многоквартирных домов, расположенных на территории Архангельской области, предусмотрены Постановлением Правительства Архангельской области от 22.04.2014 № 159-пп «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Архангельской области» (далее – региональная программа). Она разделена на 10 трехлетних этапов до 2043 года.

Первый способ переноса срока

В соответствии со статьей 11 Областного закона очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов определяется на основании сведений технических паспортов многоквартирных домов исходя из:

* износа многоквартирного дома,
* года ввода его в эксплуатацию,
* даты проведения последнего капитального ремонта многоквартирного дома,
* а также на основании показателей финансовой дисциплины собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг, включая обязательный взнос на капитальный ремонт многоквартирного дома.

В **первоочередном порядке** региональной программой должно предусматриваться проведение капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось **проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения** при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы.

Таким образом, на основании данных технического паспорта срок проведения капитального ремонта может быть передвинут на более ранний только **в случае большого износа конструктивных элементов**, необходимости проведения ремонтных работ капитального характера в более ранний период, а также при финансовой дисциплине собственников помещений в многоквартирном доме.

Второй способ переноса срока

В соответствии с Приказом Минстроя России от 29.10.2015 года № 774/пр «Об утверждении методических рекомендаций по принятию субъектом РФ решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее – Приказ) перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более ранний период возможен в случае **установления необходимости проведения капитального ремонта органом местного самоуправления** в порядке, предусмотренном статьей 36 Областного закона, и при условии достаточности средств фонда капитального ремонта, сформированного собственниками помещений данного многоквартирного дома, для оказания отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

В соответствии с пунктом 19 Приказа, в случае обращения о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний срок (период) на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, **в состав перечня документов рекомендуется включать:**

* документы, подтверждающие необходимость проведения услуг и (или) работ в более ранний срок, чем запланировано региональной программой, подготовленные в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта, а также
* информацию регионального оператора о формировании фонда капитального ремонта в отношении данного многоквартирного дома, содержащую заключение о достаточности средств фонда капитального ремонта для финансирования капитального ремонта в соответствии с решением собственников помещений, а
* в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта и (или) невозможности проведения региональным оператором капитального ремонта за счет собственных средств, в срок, указанный в решении общего собрания, протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт и (или) привлечении региональным оператором заемных средств для проведения капитального ремонта многоквартирного дома в срок, указанный в обращении, и погашении займа (кредита) за счет дополнительных взносов на капитальный ремонт.

Согласно статьи 189 Жилищного кодекса решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

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

2) смета 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 услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В качестве оснований для принятия **решения об отказе** внесения изменений в региональную программу, предусматривающих перенос срока капитального ремонта на более ранний срок, расширение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, установленного региональной программой, при формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете регионального оператора, могут служить:

а) непринятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт в случаях, установленных частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса;

б) размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее 50 % от размера представленных к оплате счетов;

в) отказ собственников помещений в многоквартирном доме в принятии предложения регионального оператора о привлечении кредита, займа для проведения капитального ремонта в более ранний срок или с большим перечнем услуг и (или) работ, чем предусмотрено региональной программой.

Обращаем Ваше внимание, что в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений могут выполнить необходимые виды работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома **за счет собственных средств с последующим зачетом стоимости** выполненных работ (в размере предельной их стоимости) в счет исполнения обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт на будущий период в порядке, определенном статьей 29 Областного закона.

Собственники помещений**в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта** многоквартирного дома по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, регионального оператора либо по собственной инициативе.