

Вебинар



Капитальный ремонт: как не допустить ошибок

08 июня 2022 в 13.00 (время московское)

Юридическая компания «Корпорация»
Юридическое сопровождение СНТ, ТСЖ, ЖСК, ЖК и УК
по всей России

Сайт 4tsg.ru
Телефон: **8 (831) 416-40-50**
Whats App: **+7961 636 35 76**

Подписаться на еженедельную бесплатную рассылку по изменению в законодательстве – corporation@4tsg.ru

Ведущая семинара

Волкова Екатерина Владимировна,
Юрист, врио директора Юридической компании
«Корпорация»

Образование:

Магистр права, Высшая Школа Экономики

Опыт:

5 лет юридической практики в области ЖКХ
Более **4000** судебных заседаний
Более **3.000.000** рублей вернула в ТСЖ/ЖСК/ЖК
Более **500** ТСЖ/ЖСК/ЖК/СНТ среди ее клиентов

Юридическая компания «Корпорация»:

- одна специализация – юридическое сопровождение ТСЖ, ЖСК, ЖК, УК и СНТ
- работаем с **2011** года
- около **520** ТСЖ, ЖСК, ЖК и УК являются постоянными клиентами
- вернули более **4.600.000** рублей по искам с РСО
- вынесено решений по должникам на сумму более **6.000.000** рублей
- более **100** уставов подготовлено
- более **20** компаний перевели на специальный счет
- **37** компаний на абонентском юридическом обслуживании в настоящее время
- **89%** выигранных дел в суде
- проводим консультации в **9** городах России, включая Москву и Санкт-Петербург
- более **60** ТСН создано при поддержке и сопровождении ЮК Корпорация

Мы будем полезны при решении следующих вопросов:

- изменение/создание Устава ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ
- работа с должниками
- работа с ресурсоснабжающими компаниями (РСО)
- взаимодействие с проверяющими органами
- консультации
- подготовка и проведение общих собраний
- создание и реорганизация ТСЖ и СНТ
- составление документов (письма, акты, договора, претензии, иски и т.д.)
- другие вопросы, возникающие в деятельности ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ

Контактная информация

Сайт **4tsg.ru**

Телефон: **8 (831) 416-40-50**

Консультации по России:

Whats App +79616363576 (звонок бесплатный)

Skype +79616363576 или Корпорация юридическая компания
(звонок бесплатный)

Организация и проведение общего собрания

Инициатор собрания при управлении некоммерческой организацией – всегда собственник (и), чтобы сделать ОСС за счет УО – не менее 10% собственников.

Реестр собственников по аналогии с ч.4 ст. 143 ЖК РФ:

- Сведения, позволяющие идентифицировать собственников;
- Сведения, позволяющие осуществлять с ними связь;
- Сведения о размере принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество.

Согласие на передачу персональных данных собственников не требуется!

Особенности проведения собрания

- Самая эффективная форма – очно-заочная;
- Голосование всегда бюллетенями;
- В уведомлении главное: дата, место, время проведения ОСС, в том числе дата и время окончания сбора бюллетеней, место и адрес, куда бюллетени должны передаваться; повестка; порядок ознакомления с документами собрания.
- Требования к оформлению протокола утверждены приказом Минстроя №44/пр от 28.01.2019.
- Решения и протокол ОСС подлежат размещению в ГИС ЖКХ (не позднее 5 рабочих дней со дня направления подлинников в ГЖИ; в ГЖИ документы направляются в течение 5 дней с момента получения подлинников от инициаторов; инициаторы передают в УО не позднее 10 дней после проведения ОСС).

Решения принимаются **более 50%** голосов от всех собственников МКД

- Выбор способа формирования фонда капитального ремонта
- Выбор лица, уполномоченного на открытие спец. счета в банке
- Совершение операций с деньгами со спец.счета

Решения принимаются не менее **2/3** голосов от всех собственников МКД

- Реконструкция мкд (ч.2 п.1 ст.44 ЖК РФ)
- Решения о кап.ремонте (ч.2 п.1 ст.44 ЖК РФ)
- Об использовании фонда кап.ремонта (ч.2 п.1 ст.44 ЖК РФ)
- О размере взноса на кап.ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным (п.1.1-1 ч.2 ст.44 ЖК РФ)
- О размещении временно свободных средств фкр, формируемого на спец.счете, на специальном депозите в банке (п.1.1-1 ч.2 ст.44 ЖК РФ)
- О получении УО кредита или займа на кап.ремонт ОИ уполномоченным лицом
- Об определении существенных условий кредитного договора (п.1.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ)
- О погашении за счет фонда кап.ремонта кредита или займа, использ. на оплату кап.ремонта (п.1.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ)
- Об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом за счет средств фкр (п.1.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ)

Решения принимаются более 50% голосов от всех собственников МКД

Решения принимаются не менее 2/3 голосов от всех собственников МКД

- Утверждение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту (ч.5.1 ст. 189 ЖК РФ);
- Утверждение предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту (п.2 ч.5.1 ст. 189 ЖК РФ)
- Сроки проведения кап.ремонта ч.5.1 ст.189 ЖК РФ)
- Источники финансирования кап.ремонта (ч.5.1 ст.189 ЖК РФ)
- Утверждение лица, которое от имени собственников помещений в мкд уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе подписывать акты (ч.5.1 ст. 189 ЖК РФ)

Краткосрочный план реализации капитального ремонта

Что еще?

1. Принятие решений по вопросам кредитования;
2. Принятие решений по вопросам оплаты банковской комиссии при переводе денег по капитальному ремонту за счет средств с расчетного счета ТСЖ;
3. Принятие решений по вопросу переноса сроков проведения капитального ремонта, внесения изменений в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта.

Краткосрочный план реализации капитального ремонта

Внесение изменений в региональную программу и краткосрочный план проведения капитального ремонта

- ч.7 ст.189 ЖК РФ

Если:

- капитальный ремонт не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта,
- в доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ,

ТО:

- Орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение **о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.**

! Норма распространяется в т.ч. на владельцев специальных счетов

Региональная программа - это программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Включает в себя

- перечень всех домов;
- перечень услуг и работ по капитальному ремонту;
- плановый период проведения капитального ремонта

Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта

— это план реализации региональной программы, сформированный сроком на 3 года с распределением видов работ по годам в пределах указанного срока

Утверждается в целях:

- конкретизации сроков проведения капитального ремонта;
- уточнения планируемых видов услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- уточнения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту

Краткосрочный план реализации капитального ремонта

Постановление Администрации города Нижнего Новгорода №3754 от 11.10.2019 – утверждено план на 2020-2022 гг

- Адрес мкд;
- Год ввода дома в эксплуатацию;
- Год завершения последнего капремонта;
- Способ формирования кап.ремонта;
- Материал стен;
- Количество этажей;
- Количество подъездов;
- Общая площадь, количество помещений;
- Запланированная стоимость строительно-монтажных работ, стоимость проектных работ;
- Плановая дата завершения работ

Распоряжение Департамента капитального ремонта города Москвы от 15.07.2020 №07-14-102/0

Распоряжение Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от 31.03.2020г. №324-р

Документ (редакция от 26.01.2022)
Публикация на сайте: 28.01.2022

Поиск по странице
Куйбыш 2 из 28
 Точное совпадение

4
Таблица 1

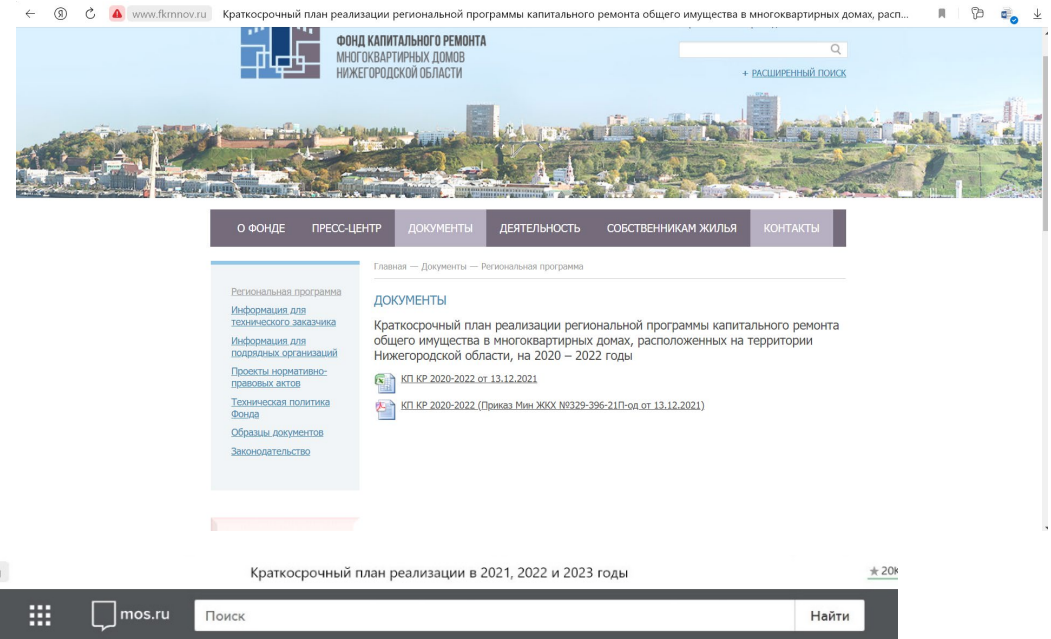
Финансовое обеспечение многоквартирных домов, находящихся на территории Нижегородской области, в отношении многоквартирных домов городского округа город Нижний Новгород, общее имущество которых подлежит капитальному ремонту в 2020 - 2022 годах, включенных в краткосрочный план

№ п/п	№ п/п	Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД, расположенных в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области						Общая площадь нежилых помещений в МКД, расположенных в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области	Общая площадь помещений в МКД, расположенных в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области	Общая площадь помещений в МКД, расположенных в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области	Планируемый объем работ в виде				Планируемый объем работ в виде				Планируемые затраты на капитальный ремонт МКД				Планируемые затраты на капитальный ремонт МКД			
		в том числе									в том числе				в том числе				в том числе							
		1	2	3	4	5	6				7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
Итого по городскому округу Нижний Новгород																										
Всего по городскому округу Нижний Новгород на 2020-2022 годы																										
Итого на 2020 год																										

Краткосрочный план реализации капитального ремонта

Где найти?

- Сайт администрации города, сайт правительства субъекта
- Сайт ФКР
- Сайт реформа ЖКХ.ру



Краткосрочный план реализации капитального ремонта

- Постановление Правительства Нижегородской области от 15 марта 2016 года №134

«Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области»

- **Постановление Правительства Москвы от 05.09.2017 г. №631-ПП**
- **Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2016г. №799**

Действия:

1. Узнать сроки проведения капремонта
2. В повестку ОСС кроме вопросов по работам, внести вопросы по изменению сроков проведения
3. В подтверждение обоснованности изменения сроков иметь акт осмотра общ.имущества или заключение эксперта
4. Уведомить об изменении сроков проведения Администрацию района и ФКР
5. По итогам завершения работ направить копии документов по собранию в администрацию и фкр

Краткосрочный план реализации капитального ремонта

Постановление Правительства Нижегородской области от 20.04.2018г. №280 «Об утверждении Порядка принятия решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области»

(с изм. на 20.09.2019)

Порядок:

1. Провести собрание собственников с соответствующей повесткой
2. Направить заявления в ОМСУ и ФКР о организации работы комиссии по установлению отсутствия необходимости проведения капитального ремонта в заявленные программой сроки;
3. Муниципалитет и ФКР формирует комиссию
4. Комиссия в течение 30 дней рассматривает заявление и принимает решение
5. Решение комиссии направляется заявителю не позднее 5 дней с момента принятия решения

Краткосрочный план реализации капитального ремонта

Общим собранием вносятся изменения в части:

1. Сокращения перечня планируемых работ (например, в связи с отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых указано проведение работ)
2. Расширение перечня планируемых видов работ
3. Изменение срока проведения капремонта на более поздний
4. Изменение срока проведения капремонта на более ранний

Документы, которыми подтверждается необходимость сокращения/расширения перечня планируемых видов работ:

- Выписка из тех.паспорта МКД
- Протокол ОСС, которым перечень расширен (но: нельзя сузить, нельзя принять текущий за капитальный)
- Протокол ОСС, которым утвержден взнос на КР выше минимального
- Протокол ОСС, которым перечень сокращен в связи отсутствием конструктивных элементов

Документы, которые подтверждают **необходимость внесения изменений** в программу в связи с изменением срока проведения кап.ремонта:

- Копия решения ОСС о переносе срока кап.ремонта
- Копия решения комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта
- Акт проверки, составленный органом ГЖН (или заключение эксперта)

Основания для отказа во внесении изменений:

- Нет решения ОСС об установлении дополнительного взноса в размере выше минимального (если вносится дополнительный перечень работ)
- Размер фактических поступлений в МКД составляет не менее чем 50% от размера представленных к оплате квитанций
- Отказ ОСС в принятии предложения рег.оператора о привлечении кредита в более ранний срок с большим перечнем услуг

Министерство разрабатывает проект внесения изменения в региональную программу и в срок **до 15 июля** направляет его на рассмотрение и утверждение Правительством Нижегородской области

Случаи, когда внесение изменений в региональную программу капитального ремонта не требуется:

- ОСС приняли решение о проведении кап.ремонта в более ранний срок, чем предусмотрено программой и об источниках кап.ремонта
- О выполнении работ по кап.ремонту, не входящих в перечень по ч.1 ст.166 ЖК РФ и ст. 20 Закона Нижегородской области и их финансирования за счет взносов, превышающих установленный минимум
- Проведение кап.ремонта общего имущества не требует внесения изменений в рег.программу в случае возникновения аварии, иных ЧС природного и техногенного характера

«О последствиях невнесения сведений и проверки Администрации, Жилищной инспекции об актуализации сведений»

Проверки органов местного самоуправления: актуализация региональной программы

Комиссия вправе проводить выездные проверки для осмотра общедомового имущества

Вправе запрашивать у органов государственной власти, местного самоуправления и пр. информацию, необходимую для выяснения необходимости проведения кап. Ремонта

Варианты решений комиссии:

- Об отсутствии необходимости проведения работ;
- О необходимости проведения работ (повторного проведения работ);
- О признании дома (не) требующим проведения работ
- О невозможности (отсутствии возможности) проведения работ

Виды работ по ст.166 ЖК РФ

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
- ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений
- ремонт крыши
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
- ремонт фасада
- ремонт фундамента многоквартирного дома

Виды работ по Закону Нижегородской области от 28.11.2013г. №159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Нижегородской области»

- ремонт и (или) утепление фасада, осуществляемое в объеме, необходимом для восстановления первоначальных свойств ограждающих конструкций МКД;
- разработку проектной, научно-проектной (применительно к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации) и (или) сметной документации для капитального ремонта;
- проведение экспертизы проектной, научно-проектной (применительно к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации) и (или) сметной документации
- осуществление строительного контроля (технического надзора), а также авторского надзора применительно к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации и выявленным объектам культурного наследия
- обследование технического состояния многоквартирного дома и (или) элементов многоквартирного дома и (или) инженерных систем многоквартирного дома специализированной организацией;
инженерные изыскания, проводимые специализированной организацией

«О внесении изменений в Закон Нижегородской области от 28 ноября 2013 г. № 159-З «Об организации проведения капитального ...»

- С 3 марта 2020г. уменьшился перечень работ по капитальному ремонту.

Убрали:

- переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю
- замену признанных непригодными к применению коллективных приборов учета
- разработку сметной документации
- техническую инвентаризацию и паспортизацию многоквартирного дома
- установку или замену признанных непригодными к применению узлов управления и регулирования потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг
- установку автоматизированных информационно измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;
- ремонт системы дымоудаления

Закон Московской области № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области»

Ст.13:

- 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, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и (или) ремонт фасада;
- 6) **установку 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);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

А какие еще виды работ судебная практика «позволяет» и «не позволяет» делать за счет капитального ремонта?

Верховный Суд РФ в Определении от **27.08.2019 № 307-ЭС19-14880** по делу № А56-124564/2018: «...работы по ремонту и восстановлению **отмосток являются планово-предупредительными, относятся к текущему ремонту** и должны производиться управляющей организацией по мере их обнаружения (приложение № 7 к Правилам № 170)»

В Определении ВС РФ **№ 302-ЭС20-2654 от 06.04.2020:**

- «... актом освидетельствования установлены дефекты, **повреждения цокольных панелей и отмостков, требующие капитального ремонта.** Включение указанных работ в план капитального ремонта не освобождает управляющую организацию от установленной нормативными правовыми актами обязанности поддерживать общее имущество многоквартирных жилых домов в надлежащем, технически исправном состоянии, обеспечивающим надежность и безопасность многоквартирного дома, для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества, посредством проведения текущих ремонтов по мере возникновения тех или иных неисправностей и необходимости их своевременного устранения. ... Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции мотивированно признал, что указанные в предписании работы по ремонту отмостков, цоколя, крылец в целях надлежащей технической эксплуатации многоквартирного дома **относятся к текущему ремонту, и их выполнение правомерно возложено на общество...**».

- **Определением ВС РФ от 30.06.2018г, № 303-КГ18-10160** по делу №А24-4793/2017, суд признал обоснованным требование ГЖИ к управляющей организации о проведении ремонтных работ и указал, что восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая вентиляторы и их электроприводы, относятся к работам по текущему ремонту.
- **Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.05.2022г. №Ф09-1364/22:** ГЖИ решили, что ремонт на 4 млн. рублей не капитальный, выдала ТСЖ предписания средства на спец.счете восстановить. Работы по ремонту лежаков отопления, водоотведения, хвс и гвс, расположенных в подвальном помещении, а также работы на ЦТП – не являются капитальным, поквартирно замена не производилась. Суд ГЖИ поддержал: *«Возникновение трудностей при исполнении предписания, является предпринимательским риском и не может служить основанием для неисполнения требований действующего законодательства».*
- Судебная практика по вопросам отнесения работ **по замене окон и дверей** к капитальному или текущему ремонту не является однозначной. Вместе с тем в последнее время частичная замена окон и дверей, без постановки на капитальный ремонт объекта или его части, в судебных решениях относится к работам **по текущему ремонту** (например, определение Верховного Суда РФ от 05.08.2019 №303-ЭС19-11675, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2019 N 11АП-19900/18, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2019 №11АП-20582/18, решение Арбитражного суда Архангельской области от 27.02.2017 по делу № А05-12283/2016).
- Установка **системы водоотведения для кондиционеров** – может быть капитальным ремонтом в рамках ремонта фасада (Арбитражный суд Поволжского округа по делу № А12 – 11561/2020)

Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года №185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (утв. Госкорпорацией "Фонд содействия реформированию ЖКХ" 15.02.2013)

N	Наименование видов работ в соответствии с частью 3 статьи 15 Федерального закона N 185-ФЗ	Подвиды и перечень работ
1.	Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения	<p>1. Ремонт или замена инженерных систем:</p> <ul style="list-style-type: none">1.1. Холодного водоснабжения, в том числе:<ul style="list-style-type: none">1.1.1. Ремонт или замена водомерных узлов;1.1.2. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;1.1.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру;1.1.4. Ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок1.1.5. Ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода1.2. Ремонт или замена системы горячего водоснабжения, в том числе:<ul style="list-style-type: none">1.2.1. Ремонт или замена ТРЖ, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть;1.2.2. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;1.2.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру.1.3. Ремонт или замена системы канализования и водоотведения, в том числе:<ul style="list-style-type: none">1.3.1. Ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек;

Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года №185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (утв. Госкорпорацией "Фонд содействия реформированию ЖКХ" 15.02.2013) – см. таблица 2.3

4. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах

1. Ремонт участков стен подвалов и пола

2. Утепление стен и надподвальных перекрытий подвальных помещений

3. Гидроизоляция стен и пола подвала

4. Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей.

5. Ремонт продухов, подвальных окон, приемков и наружных дверей

6. Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей)

7. Ремонт отмостки

8. Ремонт или замена дренажной системы

Группа жилых зданий по показателю общего износа	Общая характеристика технического состояния здания	Потребность в капитальном ремонте
I (до 10%)	Неисправности основных строительных конструкций и инженерного оборудования отсутствуют. Существуют незначительные повреждения отдельных элементов	Техническое обслуживание и текущий ремонт
II (до 20%)	Наличие значительных неисправностей инженерного оборудования, крыши, фасадов, благоустройства	Текущий ремонт отдельных элементов инженерного оборудования и других систем
III (до 30%)	Неисправности фундаментов, стен, перекрытий, перегородок отсутствуют или незначительны. Оконные и дверные заполнения, покрытия полов имеют значительные повреждения. Неисправности крыш, инженерного оборудования, наружных коммуникаций незначительны. Эксплуатация здания возможна с ограничениями	Для обеспечения нормальной эксплуатации необходим капитальный ремонт здания с восстановлением или заменой всех неисправностей элементов
IV (до 40%)	Фундаменты, стены, перекрытия, перегородки имеют значительные неисправности при ограниченном распространении. Оконные и дверные заполнения, крыша, инженерное оборудование имеют значительные неисправности при массовом их распространении по всему зданию. Экспл. возможна со значительными ограничениями	Для обеспечения нормальной эксплуатации необходим капитальный ремонт с восстановлением или частичной заменой фундаментов, стен, перекрытий, перегородок, инженерного оборудования
V (от 40 до 70% для каменных зданий, от 40 до 65% - для деревянных зданий)	Фундаменты, стены, перекрытия и перегородки имеют значительные неисправности при их массовом распространении по всему зданию. Эксплуатация здания должна быть немедленно прекращена	Требуется немедленный капитальный ремонт (реконструкция) всего здания с восстановл. фундаментов, стен и полной заменой крыши, перекр. и перегород., полов
VI (свыше 70% - для каменных, свыше 65% - для деревянных зданий)	Основные строительные конструкции здания не способны выполнять заданные функции из-за высокого физического износа. Эксплуатация здания должна быть прекращена. Обеспечивается проведение охранно-поддерживающих работ	Проведение капитального ремонта нецелесообразно. Здание - памятник архитектуры подвергается частичной разборке и восстановл. в первоначальном виде. Рядовая застройка сносится

Законопроект по капитальному ремонту:

- **№150793-8** о внесении изменений в ЖК РФ в части технического обследования МКД при реализации программы капитального ремонта.
 - сейчас в программе кап.ремонта не отражено фактическое состояние МКД, законопроект предполагает установление взаимосвязи между сроками выполнения работ по кап.ремонту и фактическим техническим состоянием дома.
 - решение об обследовании МКД может приниматься регионом или собственниками помещений

Законопроект по изменениям в общих собраниях:

- **№1193676-7** о внесении изменений в ЖК РФ:
 - В ст.45 ЖК РФ появится ч.2: «Внеочередное общее собрание собственников по вопросам, которые были включены в повестку дня ранее проведенного собрания и по которым были приняты решения, может быть созвано по истечении десятидневного срока «размещения в ГИС ЖКХ или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме протокола и решений такого ранее проведенного общего собрания».

Федеральный Закон о внесении изменения в ст. 199 Жилищного Кодекса РФ подписан и действует с 22.06.2022 г., опубликован (законопроект 1193676-7).

Банки, где можно иметь специальный счет (актуальная информация на 26.04.2022г.):

- Банк ГПБ (АО)
- ПАО «Совкомбанк»
- Банк ВТБ (ПАО)
- АО «Альфа-Банк»
- ПАО Сбербанк
- ПАО «Московский кредитный банк»
- ПАО Банк «ФК Открытие»
- ПАО «Промсвязьбанк»
- АО «Россельхозбанк»

Можно ли открыть спец.счет на капремонт и спец. депозит в разных банках?

Да, главное – банк должен соответствовать требованиям с.2 ст.176 ЖК РФ (это предусмотрено ч. 1 ст.175.1 ЖК РФ) + набрано 50%+1 голос от всех собственников МКД.

https://cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/

Подрядные организации: на что обратить внимание

- Изменение сметы = не более чем на 10%: «В случае превышения стоимости работ (строительных материалов) по не зависящим от Подрядчика причинам, Подрядчик обязан уведомить Заказчика об увеличении сметы, но не более чем на 10% от стоимости работ по настоящему Договору».
- Аванс – 30%; гарантия – 5 лет (ст.177 ЖК РФ);
- При поэтапной работе – обязательное оформление актов скрытых работ до начала работ, закрывающих предыдущие;
- Поэтапная приемка и подписание актов;
- Соответствие работ строительным-техническим правилам;
- Соответствие работ проектной документации, предоставление подрядчику проекта (при наличии);
- Вопрос хранения материалов (кто, где, за чей счет, чья ответственность);
- Договорная неустойка – обычно 0,1 % от суммы платежа за каждый день;
- Прописать ситуацию, когда подрядчик сделал работы, которые его не просили делать, или работы сделаны в большем объеме.
- Подписание акта не лишает права заказчика предъявить претензии по качеству (количеству и пр.) в случае обнаружения недостатков.

На сайте ФКР Нижегородской области (<http://www.fkrnnov.ru/?id=705>) есть форма договора между ФКР и подрядчиком – 58 страниц!

Подрядные организации: на что обратить внимание

При проведении капремонта нужно **подготовить проектную документацию** (а не только смету) – ч.1 ст.29 ГрК РФ, СП 368.1325800.2017 «Правила проектирования кап. Ремонта», ст.174 ЖК РФ.

Неотъемлемой частью договора должно быть **задание на проектирование**: проектные (проектно-изыскательные работы) входят в состав работ по капитальному ремонту...»

Определение Верховного суда РФ от 21.07.2021г. № 308-ЭС21-10948 по делу № А53-45872/2019:

«...Судебными инстанциями учтено, что капитальный ремонт **должен выполняться в соответствии с разработанной проектной документацией, которая у Компании отсутствует**; также не представлено обоснование необходимости проведения капитального ремонта и установление факта достижения предельно допустимых характеристик надежности, а также безопасности эксплуатации конструктивных элементов МКД...».

Нужно ли делать проектную документацию на работы капитального характера?

Приказ Минрегиона России от 30.12.2009 № 624

Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

- Работы по подготовке конструктивных решений
- Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:
- Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения
- Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации
- Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения
- Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем
- Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами
- Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения

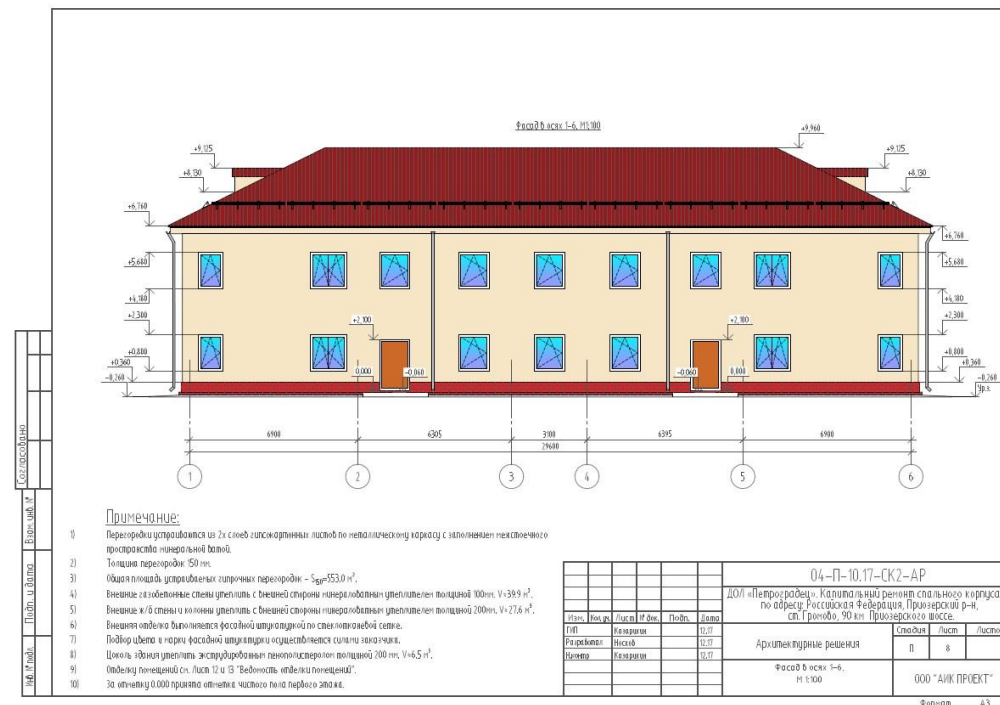
Это значит, что при отсутствии проектной документации подрядчик не имеет конкретных заданий произвести работы в соответствии с СП и СНиПами, согласно четким указаниям в проекте.

То есть **будет гораздо сложнее вести судебный процесс по качеству работ, если проекта нет.**

При этом **смета является бухгалтерским документом, а проектная документация предусматривает технические характеристики и соответствие работ СНиПам и СП.**

Проектную документацию может запросит прокуратура, ГЖИ, администрация в случае проведения проверки.

Отсутствие проектной документации может стать основанием для признания расходов на капитальный ремонт нецелевыми.



Подрядные организации: на что обратить внимание

!!!При текущем ремонте проектная документация не нужна:

- Письмо ФАС России от 9 марта 2016 г. № АЦ/14427/16
- Письмо Минэкономразвития России от 18 августа 2016 г. № Д28и-2123

При капитальном ремонте при утверждении перечня работ в вопросы включать слова «включая разработку проектной документации», а также, если проектная организация и подрядчик разные юр.лица, утверждать на собрании и тех, и других.

В зависимости от содержания работ, готовятся отдельные разделы проектной документации на основании задания технического заказчика (ст.48, п.12.2 ГрК РФ).

Подрядные организации: на что обратить внимание

Цена договора может быть увеличена по соглашению сторон не более чем на 15 процентов в связи с пропорциональным увеличением объема услуг.

(п.222, Постановление Правительства РФ от 01.07.2016г. №615)

!!! Это значит, что утверждение предельной стоимости на собрании должно быть уже с включением этих 15 %

Аванс по п.3 ч.4 ст.177 ЖК РФ может быть меньше 30%, больше – нельзя.

Сроки проведения работ

-Может быть указан начальный и конечный сроки выполнения работ

-Можно указать сроки отдельных этапов работ

4. Обязательно составлять акты скрытых работ, если такие есть.

Что внести в договор еще?

- Обязанность давать подрядчиком промежуточную информацию о ходе работ раз в неделю/месяц;
- Установить форму акта приемки работ в качестве приложения к договору ;
- Установить ответственность за нарушение сроков выполнения работ;
- В качестве приложений обязательно иметь акт, тех.задание, локальный сметный расчет, форму акта о недостатках выполненных работ.

Где проверить подрядчика:

- Сайт ФССП
- Сайт Арбитражного суда kad.arbitr.ru
- Находится ли подрядчик в Сводном реестре квалифицированных подрядных организаций

Нововведения: Федеральным законом 16.04.2022 г. №100-ФЗ внесены изменения в ч.2 ст.190 ЖК РФ:

С 01.03.2023г.: рег.оператор капремонта перечисляет подрядчику плату за проведенные работы **на основании акта, который должен согласовать муниципалитет** и представитель собственников помещений.

В отношении владельцев спец.счетов – ТСЖ информация в законе не уточняется.

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 1 марта 2022 г. № 5-КГ21-155-К2

Гражданка потребовала от ТСЖ утеплить часть фасада МКД снаружи ее квартиры. В период отопительного сезона в ее квартире было холодно, тепловизор показал утечку тепла из-за дефектов утепления фасада, негерметичности монтажных швов.

В кассационной инстанции было заключено мировое соглашение.

ТСЖ обязалась произвести ремонтные работы. Другие жильцы дома с этим не согласились. **Верховный Суд РФ отменил мировое соглашение и вернул дело на пересмотр.**

Ремонт фасада - это капремонт общего имущества в МКД, который финансируется за счет средств фонда капремонта, находящихся на специальном счете. Решение о капремонте и использовании средств фонда может принимать только общее собрание собственников (ОСС). Удовлетворение требования одного из них, связанного с единоличным распоряжением общим имуществом без получения согласия ОСС, противоречит закону.

Отказ от сбора денег на капитальный ремонт: возможно?

- Ч.8 ст.170 ЖК РФ: субъект устанавливает **минимальный размер фондов** кап.ремонта в мкд в соответствии с методическими рекомендациями
- Приказ Минстроя России от 25.09.2018г. №618/пр «Об утверждении методических рекомендаций по определению оценочной стоимости капитального ремонта мкд» (общие критерии определения стоимости капитального ремонта)
- Ч.4 Ст. 190 ЖК РФ: размер предельной стоимости кап.ремонта определяется **нормативным правовым актом субъекта РФ**



Отказ от сбора денег на капитальный ремонт: возможно?

Нижний Новгород: Постановление Правительства Нижегородской области от 18 мая 2021г. №377 «Об установлении размера предельной стоимости услуг ...на 2021год»

Тип дома определяется в соответствии с Приказом Министерства энергетики и ЖКХ Нижегородской области от 08.04.2019г. №сл-329-74377/19

Москва: Постановление Правительства Московской области от 19.11.2019 № 852/40 "О внесении изменений в постановление Правительства Московской области от 07.03.2014 № 142/7 "Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области"

Приложение 1
к постановлению Правительства Московской области
от 19.11.2019 № 852/40

«Приложение 7
к постановлению Правительства Московской области
от 07.03.2014 № 142/7 (в редакции постановления
Правительства Московской области
от 19.11.2019 № 852/40)

Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2020 год

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения для определения стоимости работ	МКД материал стен - дерево и смешанный	МКД материал стен - кирпич и шлакоблок, 5 этажей и менее	МКД панельный и блочный, 5 этажей и менее	МКД панельный и блочный, 6 до 12 этажей и прочие категории	МКД панельный и блочный, 13 и более этажей и прочие категории
1	2	3	4	5	6	7	8
Ремонт фасада							
1.1	Ремонт деревянного или смешанного фасада	кв.м общей площади фасада	Определяется в соответствии с проектно-сметной документацией				
1.2	Ремонт кирпичного нештукатуренного фасада	кв.м общей площади фасада		1 457,13		1 249,93	
1.3	Ремонт фасада панельного/блочного нештукатуренного (без ремонта межпанельных швов)	кв.м общей площади фасада			590,97	458,21	470,95
1.4	Ремонт фасада облицованного плиткой	кв.м общей площади фасада		594,51	594,51	594,51	594,51
1.5	Ремонт межпанельных швов	кв.м общей площади фасада			543,77	561,68	418,55
1.5.1	Ремонт межпанельных швов (с применением клеевого метода)	кв.м общей площади фасада			608,00	603,43	
1.5.2	Ремонт межпанельных швов (с люльки)	кв.м общей площади фасада			347,43	438,05	
1.6	Ремонт оштукатуренного фасада	кв.м общей площади фасада		2 101,33		2 323,74	
1.7	Ремонт панельного фасада окрашенного (облицованного) с межпанельными швами	кв.м общей площади фасада			1 760,19	1 788,39	1 702,52
1.8	Утепление фасада с применением навесного фасада	кв.м общей площади фасада		5 012,13	4 967,03	4 992,80	4 949,79
1.9	Утепление фасада с применением системы с тонким наружным штукатурным слоем	кв.м общей площади фасада		4 835,42	4 989,35	4 939,94	3 791,83
1.9.1	Утепление фасада с применением бескаркасной СУФ* с трехслойными утепляющими панелями	кв.м утепляемой площади фасада		6 281,67	6 021,02	6 214,66	5 440,11
1.10	Замена системы наружного водостока	кв.м общей площади фасада	81,48	139,80	138,41	91,68	67,48
1.11	Ремонт балконных плит	кв.м балконной плиты		8 443,29	8 443,29	8 443,29	8 443,29
1.12	Ремонт (замена) козырьков подъездов	кв.м козырька	29 768,27	29 768,27	29 768,27	29 768,27	29 768,27
1.13	Замена оконных и балконных блоков в местах общего пользования	кв.м оконных и балконных блоков	14 303,01	14 303,01	14 303,01	14 303,01	14 303,01
1.14	Замена входных дверей в подъезды, мусорокамеры на металлические двери в энергоберегающем исполнении	кв.м дверного блока	13 020,62	13 020,62	13 020,62	13 020,62	13 020,62
1.15	Установка и разборка строительных лесов с защитной сеткой	кв.м общей площади фасада	607,52	605,70	526,03	630,24	903,44
1.16	Ремонт несущих конструкций с усилением конструктивных элементов	кв.м общей площади фасада	Определяется в соответствии с проектно-сметной документацией				
1.17	Замена балконных плит	кв.м балконной плиты	Определяется в соответствии с проектно-сметной документацией				
Ремонт крыши							
2.1	Ремонт мягкой рулонной кровли, с утеплителем, для многоквартирных домов, не имеющих чердачного помещения	кв.м кровли	4 148,91	5 569,98	5 569,98	5 569,98	5 569,98

Отказ от сбора денег на капитальный ремонт

Важно:

- Отказаться можно только при наличии спец.счета
- Период «платежных каникул» зависит от плановых дат проведения ремонта, важно учитывать сроки эксплуатации
- Решение о приостановке сбора принимают собственники на общем собрании простым большинством от принявших участие
- Если в доме есть должники, они выплачивают взносы до момента погашения своей задолженности по капремонту
- Прекратить сбор навсегда – нельзя, только на период.

Контактная информация

Юридическая компания Корпорация

Другие вебинары <http://4tsg.ru/study/vebinary/>

Мы будем полезны при решении следующих вопросов:

- изменение/создание Устава ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ
- работа с должниками
- работа с ресурсоснабжающими компаниями (PCO)
- взаимодействие с проверяющими органами
- консультации
- подготовка и проведение общих собраний
- создание и реорганизация ТСЖ и СНТ
- составление документов (письма, акты, договора, претензии, иски и т.д.)
- другие вопросы, возникающие в деятельности ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ

Работаем по всей России

Сайт: 4tsg.ru

e-mail: corporation@4tsg.ru

Телефон: [8 \(800\) 600-07-80](tel:8(800)600-07-80) (звонок бесплатный), **8 (831) 416-40-50**

Viber, WhatsApp: +7 (961) 636 3587 (звонок бесплатный)

Skype: +7 (961) 636 3576 (звонок бесплатный)

или "Корпорация юридическая компания" (звонок бесплатный)

Смотрите наш **YouTube** канал: «ЮК Корпорация» и читайте нас там, где удобно по адресу **tsg_uk** или нашему названию:

в **Telegram, VKontakte**, Одноклассниках и на Яндекс.Дзен

Подписаться на еженедельную бесплатную рассылку по изменению в законодательстве: пришлите свой **e-mail** на почту corporation@4tsg.ru