

## РЕКОМЕНДАЦИИ

### ПО ДЕЙСТВИЯМ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ<sup>1</sup>

#### 1. Возможные подходы к определению исполнителя капитального ремонта

Основное отличие организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах при разных способах формирования фонда капитального ремонта заключается в том, кто именно проводит капитальный ремонт (то есть несет ответственность за то, что ремонт был своевременно проведен). Согласно Жилищному кодексу<sup>2</sup>, капитальный ремонт проводят собственники помещений в многоквартирных домах или региональный оператор. Последний проводит капитальный ремонт только в тех случаях, когда фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора («в общем котле»). Следовательно, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете проведение капитального ремонта – обязанность собственников помещений в многоквартирном доме.

Конституционный суд Российской Федерации подтвердил данную норму Жилищного кодекса, постановив, что «собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счете, самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски»<sup>3</sup>. Конечно, это не означает, что собственники должны сами чинить трубы и переключать кровлю, - работы по капитальному ремонту общего имущества целесообразно поручать специалистам. Речь в данном случае идет о том, что именно собственники помещений отвечают за своевременность проведения капитального ремонта и несут риски, связанные с качеством выполненного ремонта. При этом собственники помещений имеют гораздо больше самостоятельности в принятии решений о проведении капитального ремонта общего имущества.

Во-первых, собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, имеют право принять решение о проведении капитального ремонта в своем многоквартирном доме раньше срока, предусмотренного региональной программой. Ремонт может быть перенесен по решению собственников и на более поздний срок, если будет признано, что в установленный региональной программой срок такой ремонт не является необходимым (соответствующее изменение срока обязательно должно быть внесено в региональную программу).

Во-вторых, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники вправе самостоятельно определять размер денежных средств, которые могут быть потрачены на

---

<sup>1</sup> Рекомендации подготовлены Институтом экономики города в рамках Программы «Настольная книга жилищного активиста «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья», реализуемой на средства субсидии из бюджета города Москвы, полученной по итогам проводимого Комитетом общественных связей Конкурса для социально-ориентированных некоммерческих организаций в 2015 году.

<sup>2</sup> ЖК РФ, ст. 168, ч. 1.

<sup>3</sup> Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы», п. 7.1

капитальный ремонт. В отличие от регионального оператора, собственники помещений не ограничены размером предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, утвержденным постановлением Правительства Москвы<sup>4</sup>. При недостаточности средств на специальном счете собственники помещений имеют право учредить дополнительные взносы и привлекать на финансирование капитального ремонта кредиты (займы) любых организаций и лиц, если примут соответствующее решение на общем собрании.

В-третьих, можно утверждать, что собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете – заказчики капитального ремонта, они сами выбирают лицо, которому поручат действия по организации проведения капитального ремонта. Такой подход подтверждается упомянутым выше постановлением Конституционного суда Российской Федерации (п. 7.1), в котором указано, что «порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта, определяется собственниками помещений в этом доме». В соответствии с таким подходом для организации капитального ремонта собственники помещений могут сами принять на общем собрании все необходимые решения по выбору исполнителей, заказу проектной документации, организации контроля и приемки работ.

Есть и другой подход, согласно которому организовывать проведение капитального ремонта должно лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом (управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив) или, в случае непосредственного управления, - лицо, осуществляющее оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Этот подход обосновывается нормами раздела VIII Жилищного кодекса «Управление многоквартирными домами»<sup>5</sup>: лицо, управляющее многоквартирным домом, несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме. Поскольку капитальный ремонт – это составная часть надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, за его проведение отвечает управляющая домом организация. Такая организация является «исполнителем работ по капитальному ремонту», отвечает перед собственниками помещений в многоквартирном доме за его проведение, и ей собственники помещений оплачивают проведенный ремонт. Организация, управляющая домом, самостоятельно решает вопросы привлечения подрядчиков, заключения с ними договоров и осуществления контроля за их работой.

Выбирая подход к организации проведения капитального ремонта при способе «специальный счет», важно учитывать также требования Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), касающиеся обеспечения безопасности проведения капитального ремонта. Градостроительный кодекс устанавливает, что лицо, осуществляющее капитальный ремонт, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации капитального ремонта, если они включены в «Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают

---

<sup>4</sup> Постановление Правительства Москвы от 27.02.2015 N 86-ПП

<sup>5</sup> ЖК РФ, ст. 161, ч. 2.2 и 2.3

влияние на безопасность объектов капитального строительства»<sup>6</sup>. Практически все виды работ по капитальному ремонту, перечисленные в Жилищном кодексе<sup>7</sup> и постановлении Правительства г. Москвы<sup>8</sup>, включены в указанный перечень. Если управляющая (подрядная) организация или товарищество собственников жилья (жилищный кооператив) не имеют такого свидетельства о допуске, то самостоятельно осуществлять капитальный ремонт они не имеют права. В такой ситуации наиболее логично поручить организации, управляющей многоквартирным домом, функции технического заказчика капитального ремонта, а именно заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров о подготовке проектной документации, капитальном ремонте, подготовку задания на выполнение указанных услуг и работ, предоставление лицам, осуществляющим подготовку проектной документации и капитальный ремонт, необходимых материалов и документов, утверждение проектной документации, осуществление иных функций<sup>9</sup>.

Таким образом, перечень решений по вопросам организации капитального ремонта, которые нужно принять собственникам помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, шире, чем если бы они формировали фонд капитального ремонта у регионального оператора.

Для того чтобы все принимаемые собственниками помещений решения были хорошо обоснованы, в том числе экономически, рекомендуется, по возможности, разделить процесс принятия решений о проведении капитального ремонта на этапы:

- на первом этапе провести общее собрание собственников помещений для утверждения перечня работ (в соответствии с региональной программой), включая разработку проектной документации, и сроков их проведения, в том числе о возможном переносе таких сроков, о выборе технического заказчика и заказе проектной документации на утвержденные работы по капитальному ремонту, решить некоторые организационные вопросы;
- на втором этапе, после того, как будет готова проектная документация, содержащая сметную стоимость проведения каждой работы, утвердить смету расходов на капитальный ремонт и источники его финансирования и определить порядок контроля и приемки работ, в том числе выбрать 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.

## **2. Получение предложения о проведении капитального ремонта**

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете **предложение о проведении капитального ремонта должно сделать собственникам помещений в многоквартирном доме лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в**

---

<sup>6</sup> Утв. приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 624

<sup>7</sup> ЖК РФ, ст. 166, ч. 1

<sup>8</sup> Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, утв. Постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»

<sup>9</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1, п. 22

**многоквартирном доме**<sup>10</sup>. Иными словами, обязанность представить собственникам помещений, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете, предложения о проведении капитального ремонта возложена на управляющие организации, товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы, управляющие своими домами, а при непосредственном управлении – подрядные организации, осуществляющие содержание и ремонт многоквартирных домов. **Обратите внимание: региональный оператор, являющийся владельцем специального счета, не отвечает за проведение капитального ремонта дома и не обязан представлять собственникам помещений предложение о проведении капитального ремонта.**

По общему правилу<sup>11</sup>, предложение должно быть представлено **не менее чем за 6 месяцев до начала года**, на который региональной программой предусмотрен капитальный ремонт, если субъект Российской Федерации не установил иной срок. Правительство Москвы установило<sup>12</sup>, что предложение о проведении капитального ремонта представляется собственникам **не позже чем за 1 месяц** до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы<sup>13</sup> определяет для каждого включенного в нее многоквартирного дома, какая работа (работы) по капитальному ремонту должна быть проведена и в какой срок. Региональная программа размещена на сайте Фонда ([www.fond.mos.ru](http://www.fond.mos.ru)) в разделе «Нормативные правовые акты города Москвы».

**Шаг 1. Если Вам известно, что капитальный ремонт многоквартирного дома запланирован региональной программой капитального ремонта на следующий год, уже в первой половине текущего года активу собственников можно начать интересоваться подготовкой управляющей организацией предложения о проведении капитального ремонта**

Поскольку все решения о проведении капитального ремонта при способе «специальный счет» принимают только собственники помещений, они - самые заинтересованные лица в своевременном получении хорошего предложения и могут взаимодействовать с организацией, управляющей домом, в процессе подготовки такого предложения. Предложение о проведении капитального ремонта может быть представлено и раньше, чем за полгода до начала года ремонта. Это весьма желательно, если, например, есть необходимость учреждения дополнительного взноса для финансирования капитального ремонта или привлечения кредита. Кроме того, это дает возможность представить предложение поэтапно (сначала по перечню работ, а затем, после разработки проектно-сметной документации, по стоимости и источникам финансирования ремонта).

Исходя из сказанного, рекомендуем активу собственников заблаговременно обратиться в организацию, управляющую домом, для принятия участия в обсуждении предложения о капитальном ремонте еще на стадии его подготовки.

Способ предоставления предложений о проведении капитального ремонта управляющей (подрядной) организацией и товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом) не установлен законодательством. Это означает, что предложение о проведении капитального ремонта может быть представлено самыми разными способами: размещено в доступном для

---

<sup>10</sup> ЖК РФ, ст. 189, ч. 3

<sup>11</sup> ЖК РФ, ст. 189, ч. 3

<sup>12</sup> Постановление Правительства Москвы от 17.02.2015 N 65-ПП «Об утверждении Порядка разработки и утверждения краткосрочного плана реализации в 2015 и 2016 годах региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы», п. 1 (1).1

<sup>13</sup> Региональная программа утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 N 832-ПП

собственников помещений месте – например, на досках объявлений в подъездах или в информационном уголке в офисе управляющей организации или ТСЖ, опущено в почтовые ящики собственников помещений, размещено на сайте организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (при наличии такого сайта) или представлено другим способом. Поэтому активу собственников помещений рекомендуется обсудить с управляющей организацией способ представления предложения о капитальном ремонте, наиболее удобный для собственников помещений в доме.

Срок для принятия собственниками помещений решений по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ограничен - всего 3 месяца<sup>14</sup>. Поэтому сразу после получения предложения о проведении капитального ремонта рекомендуется начать подготовку к проведению общего собрания для принятия требуемых решений.

## **Шаг 2. Познакомьтесь с предложением о проведении капитального ремонта**

Предложение о проведении капитального ремонта должно включать в себя 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 многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта<sup>15</sup>.

Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом (или содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме), разрабатывает предложение о проведении капитального ремонта, основываясь, прежде всего, на утвержденной региональной программе, а также на имеющейся в распоряжении указанной организации актуальной информации о состоянии общего имущества в многоквартирном доме. Поэтому в составе представленного собственникам помещений предложения могут быть предложения о переносе тех или иных видов работ по капитальному ремонту на более ранний или более поздний срок, чем это планируется в региональной программе.

### ***На что обратить внимание, изучая предложение о проведении капитального ремонта?***

1. Перечень работ по капитальному ремонту для конкретного многоквартирного дома обусловлен его конструктивными особенностями и наличием инженерно-технического обеспечения и установлен региональной программой. У собственников помещений нет возможности исключить из перечня какую-либо работу, которую региональная программа установила как обязательную (если только не будет доказано, что в доме нет тех конструкций или инженерных систем, капитальный ремонт которых ошибочно запланирован в региональной программе<sup>16</sup>). Основной вопрос в том, в каком году проводить ту или иную работу. При этом провести работу раньше, чем запланировано региональной программой, можно без внесения в программу изменений, а для переноса срока на более поздний период необходимо пройти установленную процедуру внесения в региональную программу изменений.

Разрабатывая предложение о проведении капитального ремонта, организация, управляющая многоквартирным домом, должна учитывать в нём следующие моменты:

---

<sup>14</sup> ЖК РФ, ст. 189, ч. 4

<sup>15</sup> ЖК РФ, ст. 189, ч. 3

<sup>16</sup> См. ЖК РФ, ст. 168, ч. 4

- действительно ли работы по капитальному ремонту, которые указаны в региональной программе на предстоящий год, необходимо провести именно в этот срок (может быть, какие-то работы в следующем году проводить не нужно, потому что они уже были проведены ранее и проводить их повторно нет необходимости);
- есть ли необходимость в ближайшее время (в следующем году) провести другие работы по капитальному ремонту, которые запланированы в региональной программе на более поздний срок (то есть необходимо перенести срок проведения работ на более ранний).

Если есть возможность или необходимость перенести срок каких-то работ по капитальному ремонту на более поздний или более ранний срок, чем запланировано региональной программой, управляющая организация должна сопроводить представляемое собственникам предложение документами (актами осмотров/освидетельствований технического состояния общего имущества), подтверждающими такую необходимость или возможность. Эти документы необходимы для того, чтобы обоснованно включить в повестку дня общего собрания вопросы о переносе сроков начала капитального ремонта для принятия решения собственниками помещений. Решение общего собрания собственников помещений, в свою очередь, будет основанием для внесения изменений в региональную программу.

Также организация, управляющая многоквартирным домом, основываясь на своей компетентности и исходя из сведений о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, может предложить собственникам помещений провести работы по капитальному ремонту, не включенные в региональную программу. Такое предложение также должно быть сопровождено документами, подтверждающими необходимость проведения указанных работ и обоснование сроков. Для проведения работ, не включенных в региональную программу, понадобится дополнительное решение собственников помещений в доме об источнике финансирования такой работы (например, установление для ее проведения дополнительного взноса сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт<sup>17</sup>).

2. В региональной программе работы по капитальному ремонту указаны в общем виде, без детализации того, какие именно работы будут входить, например, в «ремонт крыши» или в «ремонт фасада». И решение о них можно также принимать под общим, используемым в законодательстве, наименованием. Детальный состав и объем услуг и (или) работ выявляется при разработке проектной документации на проведение капитального ремонта. В соответствии с Градостроительным кодексом в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте, осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания технического заказчика (ст. 48, п. 12.2). Состав и требования к содержанию проектной документации при проведении капитального ремонта должны знать специалисты в управляющей организации. При необходимости (например, при управлении домом товариществом) собственники помещений могут принять решение о привлечении специалиста для разработки задания на подготовку проектной документации и приемки разработанной проектной документации.

В соответствии с Жилищным кодексом<sup>18</sup> и постановлением Правительства Москвы<sup>19</sup> разработка проектной документации входит в состав работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего

<sup>17</sup> ЖК РФ, ст. 190, ч. 4

<sup>18</sup> ЖК РФ, ст. 177, ч. 1, п. 1

<sup>19</sup> П. 14 «Перечня работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт», утв. Постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об установлении

имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Таким образом, разработку проектной документации, необходимой для производства работ по капитальному ремонту, которые запланированы региональной программой для Вашего дома на ближайший год (и содержатся в предложении о проведении капитального ремонта), можно заказать как отдельную услугу после утверждения общим собранием перечня работ по капитальному ремонту в предстоящем году и оплатить за счет средств фонда капитального ремонта. **Обратите внимание: чтобы заказать проектную документацию на проведение какой-то работы по капитальному ремонту, необходимо решение собственников помещений о проведении данной работы и отдельно - решение о подготовке проектной документации для ее проведения, а также об оплате подготовки проектной документации за счет средств фонда капитального ремонта.** Это необходимо потому, что согласно Жилищному кодексу<sup>20</sup> для перечисления денег со специального счета в оплату оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту (включая разработку проектной документации) требуется представить банку протокол общего собрания, содержащий решение о заказе соответствующих работ услуг/работ, а также заключенный договор об их оказании/выполнении и акт приемки.

При разработке проектной документации может выявиться необходимость неотложного проведения каких-то работ, запланированных региональной программой на более поздний период, о которой не было известно в момент разработки и представления предложения о проведении капитального ремонта собственникам помещений. В таком случае возникнет необходимость в подготовке нового предложения по данному конкретному вопросу о переносе работ по капитальному ремонту на более ранний срок и принятия общим собранием собственников помещений соответствующего решения на втором этапе рассмотрения предложения о капитальном ремонте.

3. В предложение о проведении капитального ремонта должен быть включен вопрос о стоимости предлагаемых работ и услуг<sup>21</sup>. Однако на стадии разработки предложения, скорее всего, может быть указана лишь ориентировочная стоимость работ, поскольку детализация перечня работ, определение их объемов и подготовка соответствующей детальной сметы происходят при разработке проектной документации. Таким образом, пока проектная документация не разработана, говорить о сметной стоимости капитального ремонта нет возможности. Поэтому по готовности проектной документации организация, управляющая многоквартирным домом, должна будет скорректировать предложение или подготовить вторую часть предложения - о сметной стоимости капитального ремонта (стоимости каждой работы, предлагаемой для проведения в следующем году) и представить его собственникам помещений. Собственникам помещений, в свою очередь, рекомендуется провести второе общее собрание для утверждения сметы капитального ремонта и источников его финансирования.

При определении сметной стоимости услуг/работ по капитальному ремонту не будет приниматься в расчет размер предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, утвержденный постановлением Правительства Москвы<sup>22</sup> -

---

минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»

<sup>20</sup> ЖК РФ, ст. 177, ч. 4, п. 1

<sup>21</sup> ЖК РФ, ст. 189, ч. 3

<sup>22</sup> Постановление Правительства Москвы от 27.02.2015 N 86-ПП

он устанавливается только для регионального оператора. Надо иметь в виду, что в смете, скорее всего, будут указаны рыночные стоимостные ставки на оказание услуг и (или) выполнение работ. Поэтому надо быть готовым к тому, что стоимость капитального ремонта может показаться достаточно высокой.

4. Основным источником финансирования капитального ремонта, который организация, управляющая многоквартирным домом, скорее всего, укажет в представленном собственникам помещений предложении, является фонд капитального ремонта, сформированный за счет взносов на капитальный ремонт собственников помещений и других средств. Сопоставление сметной стоимости капитального ремонта и объема средств на специальном счете (с учетом поступлений взносов до завершения ремонтных работ) покажет, есть ли необходимость в привлечении дополнительных средств для финансирования предстоящего ремонта. Собственники помещений имеют право принять решение об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт, сверх установленного минимального размера взноса<sup>23</sup> для обеспечения недостающих средств в фонде капитального ремонта. Если средств фонда капитального ремонта достаточно для финансирования работ из «обязательного» перечня, средства от дополнительного взноса по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут использоваться на любые другие капитальные работы, например, на энергосберегающие мероприятия, которые целесообразно провести одновременно с капитальным ремонтом<sup>24</sup>.

Другими потенциальными источниками финансирования капитального ремонта, которые могут быть указаны в представленном собственникам помещений предложении, могут быть:

- средства финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, управляющим организациям 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<sup>25</sup>;
- средства кредитов, займов, привлекаемых для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту по решению общего собрания собственников помещений.

Для получения товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом), управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также для получения данными лицами гарантий, поручительств по кредиту или займу потребуется решение общего собрания собственников жилья, принятое не менее 2/3 голосов от всех голосов собственников помещений в доме. Аналогичное решение необходимо, чтобы погашать кредиты, займы, уплачивать проценты за пользование данными кредитом или займом, оплачивать расходы на получение гарантий и поручительств за счет фонда капитального ремонта.

Существует еще возможность договориться с подрядчиком о рассрочке по оплате выполненных работ, и это можно сделать условием выбора подрядчика.

---

<sup>23</sup> ЖК РФ, ст. 156, ч. 8.2

<sup>24</sup> ЖК РФ, ст. 166, ч. 3

<sup>25</sup> ЖК РФ, ст. 191, ч. 1

### Шаг 3. Привлеките активных собственников помещений к организации общего собрания для принятия решений по предложению о проведении капитального ремонта

Если в Вашем многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, или домом управляет жилищный кооператив, если в доме есть совет многоквартирного дома, - значит, в Вашем доме уже сформирован жилищный актив, который, возможно, уже имеет опыт подготовки и проведения общих собраний. Члены жилищного актива дома, наверное, смогут привлечь к организации общего собрания других активных собственников. Если объединение собственников жилья еще не создано, то предстоящий капитальный ремонт можно использовать как отличный повод для формирования инициативной группы собственников, на основе которой впоследствии может быть создан совет дома. Напоминаем, что создание совета многоквартирного дома является обязанностью собственников помещений<sup>26</sup>.

## 3. Подготовка и проведение первого общего собрания

### Шаг 4. Определите, кто будет инициатором общего собрания

Инициатором общего собрания для принятия решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме могут быть:

- любой собственник помещения в многоквартирном доме или группа собственников (*инициативная группа*);
- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом по договору управления.

### Шаг 5. Определите вопросы повестки для общего собрания

При формировании вопросов повестки дня общего собрания необходимо учитывать требования Жилищного кодекса в отношении принятия решения о проведении капитального ремонта: решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены или утверждены<sup>27</sup>:

- 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.

Как уже отмечалось, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете у собственников помещений есть возможность поэтапно принимать решения, требуемые Жилищным кодексом, чтобы обеспечить их полную обоснованность, учесть реальные потребности многоквартирного дома в ремонтах и возможности финансирования капитального ремонта. Поэтому можно рекомендовать собственникам помещений разделить вопросы, по которым должны быть приняты решения, и **внести в повестку дня первого общего собрания вопросы об определении или утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту и сроков проведения капитального ремонта.**

---

<sup>26</sup> В многоквартирном доме, где не создано товарищество собственников жилья, либо если данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры. ЖК РФ, ст. 161.1, ч. 1

<sup>27</sup> ЖК РФ, ст. 189, ч. 5

Утверждение перечня и сроков услуг и (или) работ по капитальному ремонту лучше проводить отдельно по каждому виду услуг и (или) работ, вынося их на голосование в форме подвопросов к вопросу 1.

В качестве отдельного вопроса стоит выделить **разработку проектной документации для проведения капитального ремонта, с указанием сроков начала её разработки**, например, в течение одного месяца после принятия соответствующего решения общим собранием. Это нужно для того, чтобы получить проектную документацию как можно скорее, что должно позволить принять решение о смете и источниках финансирования капитального ремонта вовремя, в установленные законом сроки. На общем собрании также нужно **принять решение об использовании средств фонда капитального ремонта (или иных источников) для оплаты услуг по разработке проектной документации**.

Если предложение лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, содержит предложения о переносе сроков проведения работ по капитальному ремонту на более ранний или более поздний год (период) по сравнению со сроками, определенными региональной программой, то рекомендуем **вопросы о переносе сроков проведения работ включить в повестку дня общего собрания отдельными пунктами**.

**Пример:**

Такие вопросы в повестке дня могут быть сформулированы следующим образом:

«№ \_\_. Перенос срока проведения работы по капитальному ремонту \_\_\_\_\_ (указать, какого объекта общего имущества) на \_\_\_\_\_ (указать год, период) в связи с отсутствием необходимости ее проведения в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах города Москвы»

«№ \_\_. Определение более раннего срока проведения капитального ремонта \_\_\_\_\_ (указать, какого объекта общего имущества), чем срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах города Москвы».

Для обоснованного принятия собственниками помещений решений по таким вопросам, связанным с безопасностью проживания в доме и требующим внесения изменений в региональную программу, необходимо иметь документы, подтверждающие отсутствие необходимости проведения работы в срок, указанный в региональной программе, или наличие необходимости проведения работы по капитальному ремонту раньше, чем запланировано региональной программой. Если собственники помещений примут предложение лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, по данному вопросу, такое решение послужит основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в региональную программу.

Далее, рекомендуется **внести в повестку дня вопрос о техническом заказчике капитального ремонта** (работ, услуг по капитальному ремонту). Согласно Градостроительному кодексу<sup>28</sup>, техническим заказчиком может быть физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и действуют от имени застройщика. Наиболее целесообразно поручить выполнение функций технического заказчика управляющей организации, организации, осуществляющей содержание и ремонт общего имущества (при непосредственном управлении) или товариществу собственников жилья (жилищному кооперативу). Но техническим заказчиком может быть определено и физическое

<sup>28</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1 п. 22

лицо (действующее на профессиональной основе), и специализированная организация. При поручении функций технического заказчика управляющей организации может потребоваться **решение общего собрания о заключении дополнительного соглашения к договору управления (договору о содержании и ремонте общего имущества).**

Доверить подписание дополнительного соглашения на условиях, определенных общим собранием, можно председателю совета многоквартирного дома. **Полномочия председателя совета многоквартирного дома как представителя собственников помещений** в таком случае **будут содержаться в решении общего собрания**, исходя из норм Гражданского кодекса<sup>29</sup>.

Определение функций технического заказчика, поручаемых уполномоченному общим собранием лицу, может быть оформлено как отдельный документ, утверждаемый общим собранием. Не забудьте в числе функций технического заказчика указать подготовку заданий на разработку проектной документации.

Собственники помещений на общем собрании по предложению инициативной группы могут **определить основные требования к работам по капитальному ремонту**, касающиеся применяемых строительных материалов, характеристик заменяемого оборудования общедомовых инженерных систем, технологий, которые должны быть учтены при подготовке проектной документации.

На первом общем собрании можно также определить **порядок выбора исполнителя для оказания услуг, подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту**. Это может быть специально подготовленный документ, определяющий принцип конкурентного выбора исполнителя, подрядчика, критерии выбора, кто входит в состав комиссии по отбору, процедура рассмотрения предложений и др. Если такой документ будет принят первым на общем собрании, им можно будет руководствоваться уже при выборе исполнителя для разработки проектной документации. В порядке отбора можно предусмотреть, что проектная организация и подрядчики выбираются из числа тех, кто прошел предварительный отбор для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту по заказу регионального оператора и включен в реестр квалифицированных подрядных организаций. Сводный реестр квалифицированных подрядчиков размещается на сайте [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru).

В повестку дня общего собрания должен быть включен вопрос об определении места хранения протокола данного общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование<sup>30</sup>.

Таким образом, повестка дня первого общего собрания по вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме может выглядеть примерно так:

1. Утверждение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту (*отдельно по каждому виду услуг и (или) работ, включая разработку проектной документации*).
2. Утверждение сроков проведения капитального ремонта (*отдельно по каждому виду услуг и (или) работ, включая разработку проектной документации*).
3. Заключение дополнительного соглашения к договору управления с управляющей организацией \_\_\_\_\_ (наименование) / договору о содержании и ремонте общего имущества с организацией \_\_\_\_\_ (наименование) о выполнении указанной организацией функций технического заказчика капитального ремонта общего

<sup>29</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, ст. 185.4, ч. 4.

<sup>30</sup> ЖК РФ, ст. 46, ч. 4

имущества, включая заказ на разработку проектной документации, от имени собственников помещений в многоквартирном доме

4. Наделение председателя совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) полномочием подписать от имени собственников помещений в многоквартирном доме дополнительное соглашение к договору управления с управляющей организацией \_\_\_\_\_ (наименование) / договору о содержании и ремонте общего имущества с организацией \_\_\_\_\_ (наименование) о выполнении указанной организацией функций технического заказчика капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

*или (вместо вопросов 3 и 4)*

Наделение товарищества собственников жилья \_\_\_\_\_ (наименование) / жилищного, жилищно-строительного кооператива \_\_\_\_\_ (наименование) полномочиями выполнять функции технического заказчика капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включая заказ на разработку проектной документации, от имени собственников помещений в многоквартирном доме

5. Утверждение порядка выбора техническим заказчиком лица, осуществляющего капитальный ремонт (исполнителя услуг, работ по капитальному ремонту) (*утвержденный порядок должен быть включен в дополнительное соглашение к договору управления*)
6. Определение основных требований к работам по капитальному ремонту, которые должны быть учтены при подготовке проектной документации (*указанные требования должны быть включены в дополнительное соглашение к договору управления*)
7. Направление части средств фонда капитального ремонта в размере не более \_\_\_\_\_ рублей<sup>31</sup> на оплату разработки проектной документации для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту
8. *Определение помещения в многоквартирном доме, доступного для всех собственников помещений, для размещения сообщений о решениях, принятых общим собранием, и итогов голосования*<sup>32</sup>

При проведении общего собрания в форме заочного голосования или очно-заочного голосования вопрос об избрании председателя и секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов (счетной комиссии), рекомендуем не включать в повестку дня общего собрания.

Далее организаторам общего собрания следует предпринять ряд шагов, обычных при организации и проведении общего собрания:

[Шаг 6. Определите форму проведения общего собрания](#)

[Шаг 7. Примите решения по организационным вопросам проведения общего собрания](#)

[Шаг 8. Определите, какое количество голосов принадлежит собственникам помещений на общем собрании](#)

[Шаг 9. Сообщите о проведении общего собрания собственникам помещений в доме](#)

---

<sup>31</sup> Ориентировочную стоимость разработки проектной документации можно оценить путем поиска информации в Интернете; можно попросить организацию, управляющую домом, выполнить запрос котировок.

<sup>32</sup> Вопрос включается в повестку дня общего собрания в случае, если такое решение не было принято ранее (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ)

Шаг 10. Подготовьте формы документов для проведения общего собрания, справочно-информационные и другие материалы к вопросам повестки дня, включая форму бюллетеня для голосования в письменной форме по вопросам повестки дня собрания

Шаг 11. Перед началом очного обсуждения организуйте регистрацию присутствующих собственников помещений и приглашенных лиц

Шаг 12. Проведите очное обсуждение всех вопросов, включенных в повестку дня

Шаг 13. Организуйте прием, регистрацию и обработку поступающих от собственников помещений письменных решений по вопросам повестки дня

Шаг 14. По окончании срока передачи решений подведите итоги голосования

Определяясь с датами проведения первого общего собрания, необходимо учитывать, что решения общего собрания о проведении капитального ремонта по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, должны быть приняты и оформлены в течение 3 месяцев с момента получения такого предложения, и что все решения необходимо принять до начала года, на который запланирован капитальный ремонт. Поэтому целесообразно жилищному активу дома проявить инициативу и пораньше обратиться в организацию, управляющую домом, за предложением по проведению капитального ремонта. Важно помнить, что проведение капитального ремонта в случае накопления средств на специальном счете невозможно без принятия общим собранием требуемых Жилищным кодексом решений. Непроведение капитального ремонта в установленный региональной программой срок (без соответствующих изменений по переносу срока в региональной программе) чревато тем, что Департамент капитального ремонта г. Москвы примет решение о передаче сформированного фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора<sup>33</sup>.

#### **4. Оформление решений общего собрания и доведение их до лиц, определенных законодательством**

Шаг 15. Оформите протокол общего собрания, включая все приложения к протоколу

При документальном оформлении решений общего собрания необходимо помнить, что:

- **оформление протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно соответствовать** требованиям к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным приказом Минстроя России<sup>34</sup>;
- **оригиналы письменных решений собственников помещений в многоквартирном доме являются неотъемлемой частью протокола.**

Шаг 16. Сделайте необходимое количество бумажных копий и электронную копию протокола общего собрания, решений собственников помещений и других приложений к протоколу (отсканируйте их).

Шаг 17. Разместите решения общего собрания в помещении, доступном для всех собственников помещений в данном доме

Шаг 18. Передайте копии решений и протокола общего собрания в организацию, управляющую многоквартирным домом, и владельцу специального счета

Шаг 19. Передайте оригинал протокола общего собрания с приложениями, включая решения собственников, на хранение

---

<sup>33</sup> ЖК РФ, ст. 189, ч. 7

<sup>34</sup> Утверждены Приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 937/при

#### 4. Подготовка и проведение второго общего собрания

Напомним, что рекомендации о поэтапном принятии решений о проведении капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете обусловлены стремлением к достаточной финансовой и технической обоснованности принимаемых собственниками помещений решений.

Между первым и вторым общим собранием должен произойти ряд событий, связанных с заказом управляющей организацией или товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом) проектной документации для капитального ремонта и её разработкой и утверждением, при необходимости - корректировка предлагаемого перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, подготовка сметы капитального ремонта и второй части предложения организации, управляющей домом, - о стоимости, порядке и источниках финансирования капитального ремонта.

После получения такого предложения для принятия соответствующих решений жилищному активу необходимо выполнить такие же шаги по организации и проведению второго общего собрания собственников помещений, какие были описаны ранее в данной главе для проведения первого общего собрания.

Утверждение сметы и источников финансирования капитального ремонта могут вызвать у собственников помещений гораздо больше вопросов (особенно если предложение содержит пункты об учреждении дополнительных взносов в размере выше минимального или о привлечении кредита, займа) и, соответственно, требовать предоставления большей информации, чем по вопросам о перечне и сроках работ по капитальному ремонту. Поэтому, несмотря на сжатые сроки для принятия решений, не стоит пренебрегать возможностью очного обсуждения данных вопросов и получения собственниками необходимых разъяснений от технического заказчика и, возможно, разработчиков проектной документации. Поэтому рекомендуем провести второе собрание в очно-заочной форме.

На втором общем собрании могут приниматься решения по следующим вопросам:

1. Утверждение уточненного перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту по результатам разработки проектной документации (при необходимости, в том числе, если при разработке проектной документации выявлена срочная необходимость в проведении дополнительных работ, не включенных в региональную программу и не вошедших в перечень услуг и (или) работ, утвержденный на первом общем собрании).
2. Определение более раннего срока проведения капитального ремонта того или иного объекта общего имущества, чем срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах города Москвы» - если при разработке проектной документации выявлена необходимость неотложного проведения каких-либо работ, запланированных региональной программой на более поздний период, не выявленная на момент проведения первого общего собрания.
3. Утверждение сметы расходов на капитальный ремонт - на основании смет, являющихся составной частью разработанной и утвержденной проектной документации.
4. Утверждение источников финансирования капитального ремонта - в том числе это могут быть средства фонда капитального ремонта, сформированные на специальном счете за счет взносов собственников помещений исходя из минимального размера взноса и (или) за счет дополнительных взносов, доходы от размещения средств фонда капитального ремонта на специальном депозите.
5. О получении кредита или займа товариществом собственников жилья (жилищно-

- строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией, при непосредственном управлении – иным лицом) на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
6. Об определении существенных условий кредитного договора или договора займа.
  7. О получении гарантии, поручительства по кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства.
  8. О погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства.
  9. Определение порядка выбора исполнителя, подрядной организации для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту (*если такой порядок не утвержден на первом собрании*).
  10. О лице, уполномоченном на осуществление услуг по строительному контролю, источнику, порядку и условиям оплаты услуг по строительному контролю.
  11. Определение лица, лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме *участвовать в контроле за капитальным ремонтом*, в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
  12. Определение места хранения протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

## **5. Что должны сделать собственники помещений в многоквартирном доме, чтобы обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту подрядчиками, привлеченными техническим заказчиком?**

Собственники помещений и наниматели жилых помещений<sup>35</sup> обязаны допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников подрядной организации, привлеченной техническим заказчиком, для выполнения работ по капитальному ремонту элементов общего имущества, находящихся в помещении собственника. Препятствование проведению работ по капитальному ремонту нарушает права и законные интересы соседей по проживанию в безопасном доме.

В случае если в перечень работ по капитальному ремонту многоквартирного дома входит ремонт фасада, **собственники помещений должны перед началом работ демонтировать размещенные на фасаде дома кондиционеры, спутниковые телеантенны, наружные жалюзи и другое имущество**, чтобы обеспечить беспрепятственное выполнение работ по ремонту фасада. Демонтаж имущества индивидуального использования не должен осуществляться региональным оператором и привлеченными им подрядными организациями за счет средств, которые предназначены для финансирования капитального ремонта общего имущества.

Для обеспечения возможности проведения региональным оператором (привлеченными подрядчиками) работ по капитальному ремонту жилищному активу дома **рекомендуется обсудить с собственниками помещений и выработать правила:**

- заблаговременного демонтажа собственниками помещений имущества индивидуального назначения с фасада многоквартирного дома (кондиционеров, спутниковых телеантенн, наружных жалюзи и др.);

---

<sup>35</sup> Правила пользования жилыми помещениями, п. 10 «и» (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25)

- демонтажа собственниками помещений в принадлежащих им помещениях всевозможных элементов, препятствующих доступу к расположенным внутри жилых и нежилых помещений внутридомовым инженерным системам (в случаях, когда они имеются);
- допуска представителей регионального оператора и привлеченных им подрядных организаций в жилое или нежилое помещение для выполнения соответствующих работ по капитальному ремонту.

Такие правила необходимо заблаговременно довести до всех собственников помещений в многоквартирном доме. При необходимости активу собственников рекомендуется провести разъяснительную работу с отдельными собственниками, делая акцент на недопустимости нарушения прав и законных интересов других собственников путем отказа от демонтажа различных индивидуальных элементов с фасада дома, препятствования доступу к внутридомовым инженерным системам, отказа в доступе в помещение для выполнения необходимых работ.

Препятствование со стороны отдельных собственников помещений выполнению работ по капитальному ремонту приводит к затягиванию сроков их выполнения, увеличению неудобств для людей, проживающих в доме, ухудшению качества ремонта в целом и надежности внутридомовых систем после проведения ремонта (из-за отдельных неотремонтированных элементов общего имущества).

При этом необходимо учесть, что роль актива собственников по организации всех проживающих в доме для создания условий проведения работ по капитальному ремонту значительно выше, чем при способе «региональный оператор». Непроведение ремонта в срок, установленный региональной программой, грозит собственникам помещений потерей специального счета и переводом фонда капитального ремонта в «общий котел» регионального оператора.

## **6. Контроль за ходом и качеством ремонта, организованного техническим заказчиком, участие в приемке работ**

В отличие от способа «у регионального оператора», при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме, как лица, по закону несущие ответственность за проведение капитального ремонта, должны обеспечить осуществление контроля за ходом выполняемых подрядчиками работ и приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту. В отличие от приемки – разового мероприятия, контроль за выполнением работ - это регулярные действия в течение всего периода времени выполнения работы. Рекомендуется поручить контроль (в статье 174 Жилищного кодекса он называется «строительный контроль») специалисту или специализированной организации. Это же лицо должно входить в состав приемочной комиссии. Услуга по строительному контролю может быть оплачена за счет средств фонда капитального ремонта<sup>36</sup>.

Собственникам помещений рекомендуется также осуществлять контроль за действиями технического заказчика капитального ремонта, включая:

- подготовку техническим заказчиком задания на разработку проектной документации на проведение капитального ремонта;
- заключение техническим заказчиком договора о разработке проектной документации с исполнителем, выбранным конкурсной комиссией;
- утверждение техническим заказчиком проектной документации (которая должна включать сметы на выполнение работ);
- подготовку техническим заказчиком задания (заданий) на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту;

<sup>36</sup> ЖК РФ, ст. 174, ч. 1; постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП, приложение

- заключение техническим заказчиком договоров по оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту с подрядными организациями, выбранными конкурсной комиссией (договоры должны содержать условие о гарантии в течение не менее 5 лет, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами);
- организация техническим заказчиком контроля соблюдения подрядчиками условий договоров, качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ, соответствия услуг и (или) работ требованиям проектной документации (если строительный контроль не поручен другому лицу).

Участие собственников помещений в конкурсной комиссии для выбора исполнителей, подрядной организации также можно рассматривать как способ контроля за действиями технического заказчика, что должно найти отражение в дополнительном соглашении об организации капитального ремонта к договору управления многоквартирным домом. Уполномоченные представители собственников могут осуществлять контроль за действиями технического заказчика, запрашивая необходимую информацию в устной, письменной или электронной форме. Порядок запросов и получения информации также необходимо предусмотреть в указанном дополнительном соглашении о выполнении функций технического заказчика.

Собственники помещений имеют право участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту в составе приемочной комиссии. Жилищный кодекс определил, что собственники помещений на общем собрании должны определить лицо, которое будет уполномочено от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты<sup>37</sup> (но это может быть и несколько представителей собственников). Соответственно, представитель, представители собственников помещений в многоквартирном доме должны быть включены в состав комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ, формируемой техническим заказчиком.

Главный доступный собственникам помещений рычаг воздействия на исполнителей услуг и работ – это возможность не оплачивать услуги и работы по капитальному ремонту в случае претензий по качеству, объемам, срокам до устранения выявленных нарушений. Напомним, что для перечисления со специального счета денежных средств по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, необходимо предоставить банку протокол общего собрания собственников помещений, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, заключенный договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ. Если на момент приемки работ выявляются недостатки (нарушения качества) проведенных подрядными организациями работ, представители собственников помещений, входящие в состав приемочной комиссии, не должны подписывать акты выполненных работ до их устранения.

Необходимо также проконтролировать, чтобы после окончания и приемки работ по капитальному ремонту лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, были переданы все документы о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

---

<sup>37</sup> ЖК РФ, ст. 189, ч. 5, п. 5

При установлении собственниками помещений в многоквартирном доме, что организации, выполняющие функции технического заказчика капитального ремонта и (или) осуществляющие капитальный ремонт общего имущества, нарушают договорные обязательства, необходимо действовать в соответствии с нормами договора об ответственности сторон и гражданским законодательством. Если же выявляются нарушения обязательных требований законодательства, то собственники помещений в многоквартирном доме могут обратиться с заявлениями в органы государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченные осуществлять государственный жилищный надзор и другие контрольно-надзорные органы различного уровня. В Москве контроль выполнения жилищного законодательства осуществляет Государственная жилищная инспекция города Москвы (Мосжилинспекция). Если владельцем специального счета является Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, то контроль целевого расходования и обеспечения сохранности денежных средств на специальном счете осуществляет Главное контрольное управление города Москвы (Главконтроль)<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> Постановление Правительства Москвы от 9 июня 2016 г. N 321-ПП