

Возможные ошибки при принятии решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом

За поведение капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом отвечают собственники помещений¹. Только собственники помещений в таких домах вправе и обязаны принять решения о проведении капитального ремонта и использовании для этого средств фонда капитального ремонта, сформированных на специальном счете. Никто другой не может принять за собственников этих решений до тех пор, пока продолжает реализовываться способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Какие решения принимают собственники помещений, насколько они соответствуют требованиям законодательства, а также интересам собственников, во многом зависит от лица, представляющего собственникам предложение о проведении капитального ремонта. Таким лицом должна быть организация, управляющая многоквартирным домом, и может быть кто-то из собственников помещений в многоквартирном доме² (например, совет многоквартирного дома) (далее – инициатор капитального ремонта). Решения собственников зависят от того, какие предложения инициатор капитального ремонта выносит на голосование на общем собрании. В последнее время появились случаи, когда **в результате неправильных решений, принятых общим собранием по предложению инициатора капитального ремонта, средства со специального счета расходуются нецелевым образом** или не на те работы, которые определены региональной программой на ближайший срок и т.д. В конечном счете **создается угроза потери собственниками и средств на специальном счете и самого специального счета**, если работы по капитальному ремонту не будут выполнены в срок, запланированный региональной программой.

Давайте разберемся, почему решения собственников могут быть неправильными, не соответствующими требованиям законодательства.

- **Первый вопрос** о проведении капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом, по которому

¹ См. часть 1 статьи 168 ЖК РФ: «Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки **проведения собственниками помещений** в таких домах и(или) региональным оператором **капитального ремонта многоквартирных домов**».

² См. части 2 и 3 статьи 189 ЖК РФ.

собственники помещений на общем собрании должны принять решение – **о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту**³.

Услуги и работы по капитальному ремонту, на которые могут быть использованы средства со специального счета, сформированные за счет взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере, определены частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса. Это:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Дополнительно к этому перечню субъект Российской Федерации своим нормативным правовым актом может определить другие услуги и работы по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет средств от взносов в минимальном размере⁴.

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту, который выносится на голосование, должен содержать только те услуги и работы, которые включены в утвержденные перечни услуг и работ. Другие услуги и работы по капитальному ремонту могут выполняться только за счет дополнительных взносов или иных средств⁵.

Все эти установленные перечни работ касаются именно **капитального ремонта** (замены) инженерных систем или **конструкций** многоквартирного дома, а не их отдельных частей, которые могут быть приведены в надлежащее состояние в ходе **текущего ремонта**.

Ошибка – под видом капитального ремонта принять решение о работе, относящейся к текущему ремонту.

Пример неправильного решения:

«Утвердить перечень услуг и работ по капитальному ремонту:

1. Ремонт (замена) запорно-регулирующей арматуры на стояках отопления.

³ См. пункт 1 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ.

⁴ См. часть 2 статьи 166 ЖК РФ.

⁵ См. часть 3 статьи 166, часть 4 статьи 169 ЖК РФ.

2. Ремонт лифтов (лебедка, канат, шкив).
3. Ремонт асфальтового покрытия.
4. Замена дверей паркинга.»

За текущий ремонт общего имущества собственники помещений платят управляющей организации в составе платы за жилое помещение.

Рекомендации инициатору капитального ремонта:

1. Подготовить для собственников помещений информацию о том, какие работы по капитальному ремонту и в какие сроки предусмотрены в отношении многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта.

2. Если предложение о проведении капитального ремонта не включает какую-то работу (работы), предусмотренные региональной программой на ближайший период, инициатор капитального ремонта должен представить собственникам обоснование, почему нет необходимости проводить эту работу в установленный программой срок, а в повестку дня общего собрания **включить вопрос о переносе срока проведения такой работы** на более поздний период (с указанием такого периода). Такое решение общего собрания необходимо для внесения изменений в региональную программу капитального ремонта⁶.

3. Во избежание проблем с определением целевого характера расходования средств со специального счета желательно в предложении о проведении капитального ремонта и в решении общего собрания называть услуги и работы так, как они названы в Жилищном кодексе и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации.

4. Указывать объем работы так, чтобы не оставалось сомнений в том, что это работа капитального характера, касающаяся всей системы (конструкции).

То, что предложение о проведении капитального ремонта должно содержать предложение не только о необходимом перечне, но и об объеме услуг и (или) работ, указано в части 3 статьи 189 Жилищного кодекса.

5. В бюллетене голосования предусмотреть возможность принятия решения («за», «против», «воздержался») по каждой услуге, работе, включенной в предлагаемый перечень, чтобы собственники не голосовали против всего перечня, если на самом деле они против проведения только какой-то одной работы.

⁶ См. часть 4 статьи 168 ЖК РФ.

6. В случае необходимости, **вопрос о выполнении услуг и работ по капитальному ремонту, не включенных в утвержденные перечни услуг и работ**, которые могут финансироваться за счет средств от минимальных взносов на капитальный ремонт, и источнике финансирования таких услуг и работ (дополнительные взносы, доходы от использования общего имущества, др.) **рекомендуется включать в повестку общего собрания отдельным пунктом.**

Рекомендации собственникам помещений, получившим предложение о проведении капитального ремонта:

1. Чтобы впоследствии не было сомнений, что собственники провели капитальный ремонт, предусмотренный региональной программой, **проверьте, какие работы по капитальному ремонту в отношении многоквартирного дома определены в региональной программе капитального ремонта, краткосрочном плане реализации региональной программы, совпадает ли перечень работ, предусмотренных региональной программой на ближайшие период с перечнем, содержащимся в предложении о проведении капитального ремонта.**

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 программе⁷).

2. **Если предлагаемый перечень услуг и работ отличается от установленного региональной программой, краткосрочным планом реализации региональной программы, внимательно посмотрите обоснование**, которое представлено инициатором капитального ремонта к предложению о перечне, сроках проведения капитального ремонта.

3. **Если инициатором капитального ремонта не представлено обоснование к предложению о проведении капитального ремонта**, обратитесь к нему с вопросами (запросом), чтобы решение, которые вы будете принимать, опиралось на объективную информацию. По возможности, проинформируйте других собственников помещений в доме, что для принятия решения не предоставлена обосновывающая информация.

- **Второй вопрос** о проведении капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом, по которому собственники помещений

⁷ См. пункт 1 части 4 статьи 168 ЖК РФ.

на общем собрании должны принять решение – **о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту**⁸.

К проведению капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом не применяется норма Жилищного кодекса о предельной стоимости услуг и работ, по капитальному ремонту, определяемой нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Предельная стоимость устанавливается только для регионального оператора⁹. Собственники помещений в доме со специальным счетом могут платить за работы большее, чем региональный оператор, если они хотят, чтобы были использованы лучшие, более надежные и долговечные строительные материалы, инженерное оборудование. Тем не менее, при принятии решения о стоимости предстоящего капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо понимать, на чем основана выносимая на голосование сумма. Не создает ли их решение возможность для завышения стоимости капитального ремонта без повышения его качества в сравнении с ремонтом, проводимым региональным оператором.

Рекомендации инициатору капитального ремонта:

1. Представить по этому вопросу обоснование, например, информацию о предельной стоимости аналогичных работ, установленных для регионального оператора, о проведенном исследовании рынка ремонтных работ, о ценовых предложениях или сметах на работы потенциальных подрядчиков (нескольких подрядчиков, а не одного!), о стоимости оборудования разных производителей с указанием характеристик оборудования, др.
2. В законодательстве нет четкого требования, что предельная стоимость должна быть определена для каждой услуги и каждой работы по капитальному ремонту. Поэтому на голосование может выноситься общая стоимость всех услуг и работ, включенных в перечень для предстоящего ремонта. Это позволяет при необходимости перераспределить средства между работами, если по результатам выбора подрядчиков она работа оказалась несколько дешевле, а другая дороже, чем предполагалось.
3. Поскольку к моменту заключения договора (договоров) на выполнение работ цены на рынке могут измениться, в предлагаемой для голосования предельной стоимости капитального ремонта **может быть предусмотрен**

⁸ См. пункт 2 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ.

⁹ См. часть 4 статьи 189 ЖК РФ.

небольшой резерв. В обосновании предложения по вопросу о предельной стоимости капитального ремонта рекомендуется указать размер этого резерва (в процентах).

Рекомендации собственникам помещений, получившим предложение о проведении капитального ремонта:

1. Сравните стоимость работ по капитальному ремонту, указанному в предложении инициатора капитального ремонта, с предельной стоимостью аналогичных услуг и работ, установленных для регионального оператора.

2. Внимательно посмотрите обоснование, которое представлено инициатором капитального ремонта к предложению о стоимости капитального ремонта.

3. Если инициатором капитального ремонта не представлено обоснование к предложению о стоимости капитального ремонта, обратитесь к нему с вопросами (запросом), чтобы решение, которые вы будете принимать, опиралось на полученную информацию. По возможности, проинформируйте других собственников помещений в доме, что для принятия решения не представлена обосновывающая информация.

- **Третий вопрос** о проведении капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом, по которому собственники помещений на общем собрании должны принять решение – **о сроках проведения капитального ремонта**¹⁰.

Согласно части 3 статьи 189 Жилищного кодекса предложение о проведении капитального ремонта должно содержать предложение **о сроке начала капитального ремонта.**

Собственники помещений в многоквартирном доме со специальным счетом **вправе провести работы** по капитальному ремонту **раньше срока,** установленного региональной программой, **но не позже установленного срока,** поскольку программа устанавливает предельный срок для их проведения. **Последствием непроведения капитального ремонта** (отдельных работ по капитальному ремонту) **в срок, установленный региональной программой, является изменение способа формирования фонда капитального ремонта органом местного самоуправления** (уполномоченным органом государственной власти в Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе) – перевод многоквартирного дома, средств со специального счета региональному оператору.

¹⁰ См. пункт 3 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ.

Ошибка – не учесть сроки проведения работ по капитальному ремонту, установленные региональной программой, принять необоснованное решение о проведении работы, запланированной на более поздний срок, в ущерб работам, запланированным на более ранний срок.

Рекомендации инициатору капитального ремонта:

1. Предложение о перечне работ и сроке их проведения должно основываться на региональной программе капитального ремонта. Прежде всего должен рассматриваться вопрос о проведении работ, запланированных региональной программой на ближайший период.

В предложении о сроке проведения капитального ремонта рекомендуется указывать срок проведения работ, установленный региональной программой (для справки), и основание для выполнения работ в более ранний (более поздний) срок.

2. В случае, если отсутствует необходимость проведения какой-либо работы в срок, предусмотренный региональной программой, вопрос о переносе срока проведения такой работы на более поздний срок (период), рекомендуется включать в повестку общего собрания отдельным пунктом. Предложение о переносе срока должно быть обосновано актом оценки технического состояния инженерной системы (конструкции), содержащим заключение об отсутствии необходимости проведения ее в указанный в программе срок и рекомендацию о сроке проведения капитального ремонта.

3. Предложение о более раннем сроке проведения какой-либо работы (включение такой работы в перечень необходимых услуг и работ) должно быть обосновано техническим состоянием инженерной системы (конструкции) и (или) необходимостью выполнения одновременно с другой работой (другими работами) по капитальному ремонту¹¹, предусмотренной(ыми) региональной программой на предстоящий более ранний период.

Рекомендации собственникам помещений, получившим предложение о проведении капитального ремонта:

1. **Сравните** сроки проведения работ по капитальному ремонту, указанные в предложении инициатора капитального ремонта, со сроками, предусмотренными для этих работ в вашем доме региональной программой.

¹¹ См. пункт 3 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса.

2. Внимательно посмотрите обоснование, которое представлено инициатором капитального ремонта к предложению о сроках проведения предлагаемых работ по капитальному ремонту.

3. Если инициатором капитального ремонта не представлено обоснование к предложению о сроках проведения работ по капитальному ремонту, обратитесь к нему с вопросами (запросом), чтобы решение, которое вы будете принимать, опиралось на полученную информацию. По возможности, проинформируйте других собственников помещений в доме, что для принятия решения не представлена обосновывающая информация.

- **Четвертый вопрос** о проведении капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом, по которому собственники помещений на общем собрании должны принять решение – **об источниках финансирования капитального ремонта**¹².

Источником финансирования капитального ремонта являются средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете. Если кроме этих средств предполагаются другие источники финансирования, они должны быть указаны в предложении по этому вопросу.

Рекомендации инициатору капитального ремонта:

1. Представить собственникам сведения о размере фонда капитального ремонта, сформированного на специальном счете (и которые будут сформированы к окончанию ремонта), чтобы сумму средств, которыми располагают собственники на момент принятия решений о проведении капитального ремонта можно было сопоставить с его стоимостью.

2. В случае, если для финансирования капитального ремонта средств на специальном счете недостаточно, включить в предложение о проведении капитального ремонта конкретные предложения по привлечению кредита (займа) или заключению подрядного договора с условием о рассрочке по оплате выполненного ремонта.

3. Предложения о привлечении заемных средств для проведения капитального ремонта включите в повестку общего собрания как отдельные вопросы, вынесенные на голосование.

¹² См. пункт 4 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ.

Рекомендации собственникам помещений, получившим предложение о проведении капитального ремонта:

1. Сравните сумму накоплений на специальном счете на момент принятия решений общим собранием со стоимостью капитального ремонта в предложении о проведении капитального ремонта.

2. Внимательно посмотрите предложение о привлечении заемных средств, которое представлено инициатором капитального ремонта.

3. Если стоимость предлагаемого инициатором капитального ремонта больше, чем сумма средств на специальном счете, а предложение о проведении капитального ремонта не содержит конкретных предложений по источникам недостающих средств, обратитесь к инициатору капитального ремонта с вопросами (запросом), чтобы решение, которые вы будете принимать, опиралось на полученную информацию. По возможности, проинформируйте других собственников помещений в доме, что для принятия решения не представлена необходимая информация.

- **Пятый вопрос** о проведении капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом, по которому собственники помещений на общем собрании должны принять решение – **о лице, 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**¹³.

В отличие от домов, капитальный ремонт которых проводит региональный оператор и он же формирует комиссию по приемке, состоящую из представителей различных органов и организаций, а также представителя собственников, уполномоченного решением общего собрания¹⁴, для многоквартирного дома со специальным счетом вопрос о формировании комиссии по приемке выполненных услуг и работ по капитальному ремонту не регламентирован. Поскольку предложения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом в соответствии с требованием Жилищного кодекса обязана делать организация, управляющая многоквартирным домом, то достаточно часто в предложениях инициатора капитального ремонта предлагается предоставить именно такой организации быть представителем всех собственников помещений при приемке работ.

¹³ См. пункт 5 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ.

¹⁴ См. пункт 5 части 2 статьи 182 ЖК РФ.

В случае, если организацией, управляющей многоквартирным домом, является товарищество собственников жилья или жилищный, жилищно-строительный кооператив, то правление такой организации состоит из собственников помещений. Поэтому выбрать ТСЖ или жилищный кооператив представителем собственников вполне допустимо.

Ошибка – выбрать в качестве представителя всех собственников помещений, уполномоченного участвовать в приемке услуг и работ по капитальному ремонту и подписывать акты, управляющую организацию.

При таком решении «участвовать в приемке» фактически будет означать «осуществлять приемку». У управляющей организации и собственников могут быть разные интересы и мнения относительно качества проведенного ремонта. Если управляющая организация является лицом, заключающим договоры на выполнение работ по капитальному ремонту, то решением сделать ее еще и единственным представителем собственников помещений, осуществляющим приемку, означает создать конфликт интересов.

А если при этом управляющая организация является еще и владельцем специального счета, то решением собственников о выборе ее своим представителем по приемке работ фактически дает возможность управляющей организации бесконтрольно заказывать, принимать работы и использовать средства специального счета.

Рекомендации собственникам помещений, получившим предложение о проведении капитального ремонта:

1. Избирайте представителя всех собственников для приемки работ по капитальному ремонту из числа собственников.

Хотя в Жилищном кодексе указано на необходимость определения одного лица, представляющего всех собственников помещений, общему собранию может быть предложено определить нескольких лиц для участия в приемке работ в качестве избранных представителей собственников помещений, в том числе на случай, если кто-то из уполномоченных лиц не сможет принять участия в работе приемочной комиссии.

2. В помощь избранному представителю собственников может быть избрана комиссия собственников помещений для осуществления приемки работ по капитальному ремонту из числа собственников, обладающих необходимой квалификацией и опытом.

Возможность избрания (решением общего собрания или совета многоквартирного дома) комиссий собственников помещений «для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом» предусмотрена Жилищным кодексом¹⁵.

3. Подумайте о том, кто **будет входить в состав комиссии по приемке выполненного капитального ремонта**, чтобы интересы собственников были представлены и защищены.

Комиссия по приемке оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома кроме избранного представителя собственников может включать лицо, привлеченное собственниками помещений для осуществления строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту, и организацию, управляющую многоквартирным домом. В случае приемки работ по замене лифтов, системы газоснабжения, к участию в приемке работ можно также привлечь организации, осуществляющие техническое обслуживание этих внутридомовых инженерных систем.

¹⁵ См. части 11 и 12 статьи 161.1 ЖК РФ.