

## Об организации и проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее - МКД) проводится в случаях, когда конструкции или оборудование дома изношены, неисправны, повреждены, не соответствуют требованиям безопасности и их необходимо восстановить или заменить.

Проведение такого ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений или в некоторых случаях - решения органа местного самоуправления. В рамках капремонта могут проводиться работы по ремонту крыши, подвальных помещений, фундамента МКД и др.

Капитальный ремонт многоквартирного дома финансируется за счет обязательных взносов собственников помещений, которые могут принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете либо на счете регионального оператора.

На территории Иркутской области региональным оператором региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов является Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области.

В целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, сформирована и утверждена соответствующая региональная программа.

Не менее чем за полгода до наступления года, в течение которого должен быть проведен капремонт, лицо, осуществляющее управление домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, либо региональный оператор представляют таким собственникам предложения, в частности, о сроке начала капитального ремонта, перечне, объеме и стоимости работ, источниках финансирования капремонта. После получения указанных предложений собственники в течение трех месяцев должны рассмотреть их и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта. Решение должно быть принято большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

На общем собрании собственники помещений должны определить или утвердить: перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту; предельно допустимую стоимость услуг (работ) по капитальному ремонту; сроки проведения капитального ремонта (если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете); источники финансирования капитального ремонта (если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете); лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг (выполненных работ) по капитальному ремонту и подписывать необходимые акты; лицо, которое от имени всех собственников помещений в

многоквартирном доме уполномочено заключить договор строительного подряда для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете).

Если собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта в указанный выше срок, решение о проведении капитального ремонта принимает орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня истечения указанного срока, уведомив об этом собственников помещений.

Если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете и капитальный ремонт не проведен в предусмотренные программой капитального ремонта сроки, а оказание услуг и (или) работ, предусмотренных региональной программой для этого дома, требуется, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет решение об этом владельцу специального счета. Владелец специального счета по общему правилу является ТСЖ, ЖК или управляющая организация, которые осуществляют управление многоквартирным домом.

Работы по капитальному ремонту выполняются на основании договора строительного подряда, заключенного с индивидуальным предпринимателем или организацией, которые должны являться членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. В процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется строительный контроль.

*Прокуратура Иркутской области*