

товарищество собственников жилья «Удальцова 79-81»

Россия, город Москва, ул. Удальцова, д. 79
ОГРН: 1047796176592, ИНН: 7729504859, КПП: 772901001

СПРАВКА

по вопросу проведения капитального ремонта

На федеральном уровне перечень работ по капитальному ремонту указан в **ст.166 ЖК РФ**: Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, **включает в себя:**

- 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.

В Москве перечень дополнен:

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.
3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.
4. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячего и холодного водоснабжения).
5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации).
6. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт.
7. Ремонт крыши.
8. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
9. Ремонт фасада.
- 9(1). Замена оконных блоков, расположенных в помещениях общего пользования в многоквартирном доме.
10. Ремонт фундамента.
11. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода.
12. Ремонт или замена мусоропровода, расположенного в местах общего пользования в многоквартирном доме.
13. Ремонт или замена внутреннего водостока.
14. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, в том числе авторский надзор за проведением работ по сохранению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, научное руководство проведением указанных работ в случае проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории

города Москвы, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. N 824 "О принятии технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов".

15. Ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния и проводимый при выполнении иных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 N 833-ПП

"Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы" пункт 11 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"

Решения общего собрания по вопросам связанным с капитальным ремонтом принимаются большинством не менее 2/3 от общего числа голосов собственников!

Главное, что необходимо предусмотреть до начала капитального ремонта и до представления для утверждения на общем собрании:

- Капитальному ремонту подлежит имущество, нормативное техническое состояние которого невозможно обеспечить в процессе текущего содержания и проведения текущего ремонта (п. 4.2 ГОСТ Р 56193-2014 "Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования", утвержденного Приказом Росстандарта от 27.10.2014 N 1445-ст).

- Капитальный ремонт общего имущества - это комплекс работ (услуг) по замене и (или) восстановлению (ремонту) потерявших в процессе эксплуатации несущую и (или) функциональную способность конструкций, деталей, систем инженерно-технического обеспечения, отдельных элементов несущих конструкций МКД на аналогичные или иные улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ превышает текущий ремонт (п. 3.13 ГОСТ Р 51929-2014 "Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения", утвержденного Приказом Росстандарта от 11.06.2014 N 543-ст).

- Обоснованность проведения капитального ремонта отдельных частей многоквартирного дома **подтверждается отчетами осмотров**, где один из способов такого обоснования приведен в строительных нормах, в основе которого используется показатель физического износа имущества.

Таким образом, под каждое проведение капитального ремонта необходимо подкладывать обоснование, что деньги тратятся не просто по желанию кого-то, а поскольку в объектах общего имущества существуют такие недостатки и такая степень износа, которая может быть **устранена исключительно работами капитального характера и никак иначе.**

Более того, капитальный ремонт может быть осуществлен только тех частей дома, которые указаны в нормах Жилищного Кодекса РФ или в нормативном акте г.Москвы.

(Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 N 833-ПП).

Возможно ли включить в повестку дня ОС собственников использование средств спецсчета на кап. ремонт замена/модернизация/монтаж современной системы противопожарной сигнализации в паркинге жилого комплекса г. Москвы.

Перечень работ по капитальному ремонту ОИ в МКД, выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установлен **ч. 1 ст. 166 ЖК**. В данном перечне не предусмотрено выполнение работ по установке противопожарной сигнализации.

При этом, в силу **ч. 2 ст. 166 ЖК**, нормативным актом субъекта Российской Федерации указанный перечень может быть дополнен. При этом **ч. 5 ст. 166 ЖК** предусмотрено, что за счет средств капитального ремонта допускается замена и/или восстановление инженерных систем МКД.

Приложением к Постановлению Правительства Москвы от **29.12.2014 г. № 833-ПП** «Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взносов на капитальный ремонт» (далее – **Постановление № 833-ПП**) установлен перечень работ.

За счет минимальной части средств капитального ремонта Вы вправе провести работы по ремонту внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода (**п. 11 Постановления № 833-ПП**).

Таким образом, действующим законодательством предусмотрено выполнение работ по ремонту (восстановлению) противопожарной сигнализации в рамках капитального ремонта ОИ.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, согласно **ч. 1 ст. 166 ЖК РФ** включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента МКД.