О вопросах соблюдения обязательных требований к формированию фондов капитального ремонта

Капитальный ремонт является одним из элементов, направленных на достижение основополагающей цели жилищного законодательства — создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан.

Контрольный орган — Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области.

|  |  |
| --- | --- |
| Предмет контроля (надзора) | Соблюдением обязательных требований к формированию фондов капитального ремонта |
| Руководство по соблюдению обязательных требований к формированию фондов капитального ремонта | Размещено на сайте Департамента в разделе ["Документы"](https://nadzor.midural.ru/article/show/id/1075)/ ["Руководства по соблюдению обязательных требований"](https://nadzor.midural.ru/document/category/73#document_list) |
| Перечень нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора | Приказ Минстроя России от 30.12.2020 № 912/пр. |

Согласно Федеральному закону от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» в рамках государственного жилищного надзора предусмотрено проведение контрольно-надзорных мероприятий в форме документарных проверок, а также путем наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности).

Срок проведения документарной проверки - **не более 10 рабочих дней.**

Проведение капитального ремонта в многоквартирном доме обеспечивается путем реализации долгосрочной региональной программы капитального ремонта c учетом реализованного в каждом доме способа формирования фонда капитального ремонта.

В случае, если дом формирует фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (котловым способом), обязательства по проведению капитального ремонта *возлагаются на регионального оператора*. При этом, в таком доме *капитальный ремонт может быть проведен и на основании решения общего собрания собственников, принятого с соблюдением требований Жилищного кодекса Российской Федерации и с обязательным принятием решений об источниках финансирования работ, т. е. за счет иных не запрещенных законом источников и без использования средств фонда капитального ремонта.*

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете проведение капитального ремонта в доме обеспечивается собственниками помещений такого дома самостоятельно, также путем принятия квалифицированным большинством собственников решений по всем существенным условиям, установленным ч. 5.1 ст. 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае проведения частичного ремонта следует обратить внимание, что **выполнение ремонта конструктивного элемента либо инженерной системы должно быть полностью завершено в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта для такого элемента или системы в доме.**

При определении детализации работ и потребности в их проведении следует ориентироваться на Свод Правил (Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта), СТО НОСТРОЙ (Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов).

Так, согласно Своду Правил капитальному ремонту подлежат элементы, для которых более 30% объема имеет физический износ 45% и более.

Обязательным условием реализации решения собственников о проведении капитального ремонта за счет средств специального ремонта является *оценка стоимости работ и заключение договора подряда на их выполнение,* *в связи с чем следует учитывать, что, если стоимость работ по договору превышает 3 миллиона рублей, выбранный стороной договора подрядчик должен имеет членство в саморегулируемой организации.*

**Несоблюдение данного требования влечет наступление административной ответственности.**