Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom

Капитальный ремонт

Капитальный ремонт предполагает полный ремонт здания – замену или восстановление строительных конструкций, ремонт инженерных сетей и коммуникаций.
Цель капитального ремонта – устранение износа или снижение процента износа здания или помещения, а также поддержание и восстановление его исправности. К капитальному относятся масштабные работы – замена кровли, штукатурки на фасаде здания, стояков горячей и холодной воды и т.д.
Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений. Собственники вправе решать, нужна ли замена элементов общего имущества в случае их морального устаревания (п.п. 21, 23 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).
Сведения о том, что дому требуется капитальный ремонт отражаются в акте осмотра.
Кроме того, решение о капитальном ремонте могут принимать федеральные органы исполнительной власти или государственной власти субъектов РФ – органы ГЖН, которые осуществляют контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда (п. 22 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

Перечень мероприятий по капитальному ремонту

Согласно ч. 3 ст. 15 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ и ч. 1 ст. 166 ЖК РФ к капитальному ремонту относятся следующие работы:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости – ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыш;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- ремонт фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учёта потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
  ремонт фундамента МКД.

Это перечень работ и услуг по капитальному ремонту ОИ в МКД, финансирующихся за счёт средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ.

Перечень может быть дополнен работами (ч. 2 ст. 166 ЖК РФ):

- по утеплению фасада;
- переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую;
- по устройству выходов на крышу;
- по установке автоматизированных информационно-измерительных систем учёта потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;
- по установке общедомовых приборов учёта потребления ресурсов;
- другими видами услуг и работ.

Порядок проведения капитального ремонта

Органы государственной власти субъекта РФ должны размещать в ГИС ЖКХ нормативные акты, которые определяют (ч. 2 ст. 167 ЖК РФ):

- минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;
- порядок деятельности регионального оператора;
- порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта ОИ в МКД;
- порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта ОИ в МКД;
- требования к этим программам;
- порядок предоставления владельцем специального счета и региональным оператором сведений о сумме зачисленных на счёт платежей собственников всех помещений в МКД, об остатке средств и о всех операциях по данному специальному счёту и перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами;
- порядок выплаты владельцем специального счёта или региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции МКД;
- порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счёт взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств;
- устанавливается порядок информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта.

Собственники помещений в МКД в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта по предложению лица, которое осуществляет управление домом, регионального оператора либо по собственной инициативе (ч. 2 ст. 189 ЖК РФ).
УО или региональный оператор, в случае, если фонд капитального ремонта формируется на счёте регионального оператора, должны представить собственникам предложения в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ:

- о сроке начала капитального ремонта,
- необходимом перечне и об объёме услуг и работ и их стоимости,

- о порядке проведения работ и об источниках финансирования,
- другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

Это нужно сделать не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта, если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ (ч. 3 ст. 189 ЖК РФ).

Решение об оплате расходов на проведение капитального ремонта должно быть принято на ОССП. При этом должны учитываться предложения УО о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и др. (п. 37 ПП РФ от 13.08.2006 № 491 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»).
Перечень работ и услуг по капитальному ремонту ОИ в многоквартирном доме, финансируется за счёт средств фонда капитального ремонта, который формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

- Фонд капитального ремонта
- Специальный счёт
- Счёт регионального оператора

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom