

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
собственникам помещений в многоквартирном доме по оформлению выбора способа
формирования фонда капитального ремонта и по его реализации

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

I. при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

Обязанности.

1. Собственники помещений обязаны ежемесячно и в полном объеме в срок до 20 числа месяца, следующего за расчетными, на основании платежных документов, представленных региональным оператором, вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт (ч.1 ст.169; ч.1 ст.171, п.1 ч.2 ст. 181 ЖК РФ);
2. Собственники помещений обязаны, в случае несвоевременной или неполной оплаты взносов на капитальный ремонт, уплачивать пени в размере установленном действующим законодательством (п.1 ч.2 ст.181, ч.14.1 ст.155 ЖК РФ);
3. Собственники помещений обязаны возместить региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме. (ч.7 ст.182 ЖК РФ);
4. Собственники помещений обязаны, не позднее чем через три месяца с момента получения предложения от регионального оператора о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта рассмотреть и принять решение на общем собрании (ч.3, ч.4 ст. 189 ЖК РФ).
5. Собственники помещений обязаны предоставить свободный доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для проведения работ по капитальному ремонту (ст. ст. 30, 36, 39 ЖК РФ; п. п 5, 10 Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006).

Права.

1. Собственники помещений вправе, в случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, произвести зачет данных работ, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора(ч.5 ст.181 ЖК РФ);
2. Собственники помещений вправе, при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, внести в региональную программу капитального ремонта изменения, предусматривающие перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случая, если:

1) сокращение перечня планируемых видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

2) запланированный вид работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторные оказание таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным законодательством. Срок проведения капитального ремонта в этом случае

определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4) в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, определена невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома;

5) внесение в региональную программу капитального ремонта изменений обусловлено изменением сроков проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений (ч.4 ст.168 ЖК РФ).

3. Собственники помещений вправе, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, направить доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на оплату товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 3 статьи 167 настоящего Кодекса, а также на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.4 ст.169 ЖК РФ);
4. Собственники помещений вправе принимать решения, участвовать в принятии решений, которые предусмотрены Жилищным Кодексом, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме (п.2 ч.2 ст.181 ЖК РФ);
5. Уполномоченное собственниками лицо вправе запрашивать и получать от регионального оператора сведения о размере уплаченных собственниками взносов на капитальный ремонт, задолженности по их оплате, о размере направленных на капитальный ремонт средств, кредитах и займах, привлеченных региональным оператором на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (п.4 ч.2 ст.181, ч.ч.2 -3 ст.183 ЖК РФ);
6. Собственники помещений вправе принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капремонта на счёте регионального оператора и формировании его на специальном счёте своего многоквартирного дома (решение вступает в силу через 1 год после направления указанного решения региональному оператору; все средства, накопленные за это время на общем счете, перечисляются в течение 5 дней региональным оператором на открытый специальный счёт) (ч.ч. 1, 5 ст.173 ЖК РФ);
7. Собственники помещений вправе реализовывать иные права и исполнять иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными федеральными и региональными нормативными правовыми актами.

II. при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Обязанности

1. Собственники помещений обязаны ежемесячно и в полном объеме в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, на основании платежных документов, представленных управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным решением общего собрания на оказание услуг по представлению платежных документов, вносить на специальный счет взносы на капитальный ремонт (ч.1 ст.169; ч.2 ст.171);

2. Собственники помещений обязаны в случае несвоевременной или неполной оплаты взносов на капитальный ремонт уплачивать пени в размере установленном законодательством РФ (п.1 ч.2 ст.181, ч.14.1 ст.155 ЖК РФ);
3. Собственники помещений обязаны принять решение на общем собрании о выборе нового владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случае ликвидации или реорганизации, банкротства прежнего владельца специального счета, а также в случае, если управляющей организацией, ТСЖ или ЖК, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом (решение должно быть принято и передано новому владельцу специального счета или региональному оператору не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом) (ч.8 ст.175 ЖК РФ);
4. Собственники помещений обязаны принять решение на общем собрании о выборе иной кредитной организации для открытия специального счета в течение двух месяцев с момента получения от владельца специального счета уведомления об исключении кредитной организации, в котором открыт специальный счет, из перечня кредитных организаций, соответствующих требованиям, установленным ч.2 ст. 176 ЖК РФ.

Права

1. Собственники помещений вправе, по решению общего собрания, провести капитальный ремонт за счёт средств фонда капитального ремонта, накопленных на специальном счёте, по собственной инициативе ранее срока, установленного региональной программой, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (ч.4.1 ст.170, ч.2 ст.189 ЖК РФ);
2. Собственники помещений в праве, в случае недостаточности средств на специальном счёте, принять решение об иных источниках финансирования капитального ремонта, в том числе повысить размер ежемесячного взноса (ч.3 ст.166 ЖК РФ), воспользоваться кредитом или займом, который в дальнейшем будет погашаться за счёт последующих взносов на капитальный ремонт (п.1 ч.5 ст.177 ЖК РФ);
3. Собственники помещений вправе участвовать в принятии любых решений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в своём многоквартирном доме, в том числе, о выборе технического заказчика и подрядчика на выполнение работ (услуг) (ст.189 ЖК РФ);
4. Собственники помещений вправе запрашивать и получать от Банка, в котором открыт специальный счет или владельца специального счета, сведения о сумме зачисленных на специальный счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету (ч.7 ст.177 ЖК РФ);
5. Собственники помещений вправе в любое время принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте и формировании его на общем счёте регионального оператора (решение вступает в силу через 1 месяц после направления указанного решения региональному оператору, но не ранее срока погашения кредита или займа, полученного на проведение капитального ремонта общего имущества; все средства, накопленные за это время на специальном счете, перечисляются в течение 5 дней владельцем специального счета на общий счёт регионального оператора) (ч.ч.1, 6 ст.173 ЖК РФ);
6. Собственники помещений вправе по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, направить доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на оплату товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 3 статьи 167 настоящего Кодекса, а также на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.4 ст.169 ЖК РФ);

7. Собственники помещений вправе реализовывать иные права и исполнять иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными федеральными и региональными нормативными правовыми актами.

Способ формирования фонда капитального ремонта

В ч. 3 ст. 170 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете; перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Формирование фонда капитального ремонта мкд на специальном счете

Владельцем специального счета согласно частям 2 и 3 статьи 175 Жилищного кодекса РФ может быть:

- ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса РФ;
- осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;
- региональный оператор.

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта дома на специальном счете.

Решение о формировании фонда на специальном счете принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Вопросы, включаемые в повестку собрания:

- 1). Выбор одного из способов формирования фонда капитального ремонта:
 - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
 - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.
- 2) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- 3) владелец специального счета;
- 4) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, на своем официальном сайте в сети "Интернет".

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте, владельцем которого является ТСЖ, ЖК или иной специализированный кооператив, данные организации в указанный срок должны открыть специальный счёт в выбранном собственниками банке.

Специальный счёт открывается банком при предъявлении документов, предусмотренных банковскими правилами, в том числе, оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Специальный счёт открывается на имя лица, указанного в решении общего собрания (пункт 1 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений и справки банка об открытии специального счета (пункт 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 173, ч.1), но вступление принятого решения в силу зависит от первоначального способа формирования фонда капитального ремонта.

Переход со специального счета на «общий» счет Регионального оператора

1) Решение общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение 5 рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета;

2) Указанное решение вступает в силу через 1 месяц после его направления владельцу специального счета;

3) Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному кредиту на проведение капитального ремонта;

4) Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение 10 дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

Примечание: В соответствии с ч.7 ст.173 ЖК РФ при изменении способа формирования фонда капитального ремонта владелец специального счета обязан передать Региональному оператору все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта.

Прекращении формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:

- решение вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений;

- после вступления решения в силу региональный оператор в пятидневный срок перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (ст. 173, ч. 5).

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 (утвержден Постановлением Администрации Костромской области от 27.02.2023 N 57-а)

N п/п	Услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые включены в перечень, указанный в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации	Рекомендуемые услуги и (или) работы, входящие в число 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, и которые включены в перечень, указанный в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации
1	2	3
1.	Ремонт фундамента многоквартирного дома	Вертикальная и/или горизонтальная гидроизоляция фундамента Демонтаж, монтаж, восстановление отмостки Антисептирование конструктивных элементов фундамента Усиление, восстановление фундамента Заделка и расшивка, инъектирование стыков, швов, трещин элементов фундамента Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление) приямков, входов в подвалы Герметизация мест пересечения инженерных коммуникаций с фундаментом здания Установка и (или) восстановление имущества, демонтированного или разрушенного вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) конструкций, установленных по строительному проекту многоквартирного дома
2.	Ремонт фасада	Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление) наружных стен, включая штукатурные работы Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление), частичная перекладка кирпичной кладки стен Инъектирование трещин

		Замена оконных перемычек
		Демонтаж, монтаж, восстановление или замена облицовочной плитки
		Помывка наружных стен фасада из кирпича и облицованных керамической плиткой
		Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление) архитектурных элементов фасада
		Окраска стен фасада
		Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление), утепление цоколя, обработка гидрофобизирующими составами
		Демонтаж, монтаж, восстановление горизонтальных и вертикальных стыков (гермошвов) стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий (в том числе стыковых стеновых панелей лифтовых помещений)
		Демонтаж, монтаж, восстановление деформационных швов
		Замена оконных и балконных заполнений (в составе общего имущества)
		Окраска оконных рам, оконных откосов
		Замена оконных отливов, отливов балконных плит
		Замена дверей входа в подъезды, входов в мусорокамеры
		Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление) или устройство входных групп, с учетом мероприятий по доступности для маломобильных групп населения
		Демонтаж, монтаж, восстановление или замена ограждающих и несущих конструкций открытых балконов и лоджий с восстановлением гидроизоляции
		Устройство уклонообразующей цементно-песчаной стяжки плит открытых балконов
		Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство продухов для вентиляции подвального помещения с установкой жалюзийных решеток с утепленными открывающимися створками или вывод выше уровня пола 1 этажа трубами полипропиленовыми с учетом требования подпункта "в" пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"
		Демонтаж, монтаж, восстановление отмостки
		Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство водоотводящего лотка
		Замена окон в местах общего пользования
		Демонтаж, монтаж, восстановление, установка домового знака
		Демонтаж, монтаж, восстановление, установка решеток по периметру стен фасада на продухи чердачного помещения
		Демонтаж, монтаж, восстановление, установка пожарных лестниц
		Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, устройство подвальных окон, прямиков, спусков в подвал и дверей входа в подвал
		Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, устройство системы наружного водостока
		Демонтаж, монтаж, восстановление или замена покрытий козырьков балконов, лоджий верхних этажей
		Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, устройство козырьков над входами в подъезды, подвалы
		Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление) наружных стен лифтовых шахт
		Установка и (или) восстановление имущества, демонтированного или разрушенного вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) конструкций, установленных по строительному проекту многоквартирного дома
3.	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство бетонных дорожек в подвальном помещении
		Замена или усиление балок и перекрытий пола первого этажа
		Утепление перекрытия пола первого этажа со стороны подвальных помещений
		Демонтаж, монтаж, восстановление, усиление и гидроизоляция железобетонных, деревянных конструкций подвала
		Антисептирование конструктивных элементов подвала
		Восстановление или устройство технических помещений для размещения узлов учета и регулирования коммунальных ресурсов
		Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, устройство подвальных окон, прямиков, спусков в подвал и дверей входа в подвал
		Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство продухов для вентиляции подвального помещения с установкой жалюзийных решеток с утепленными

	открывающимися створками или вывод выше уровня пола 1 этажа трубами полипропиленовыми
	Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство дренажной системы
	Утепление стен спуска в подвал
	Установка и (или) восстановление имущества, демонтированного или разрушенного вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) конструкций, установленных по строительному проекту многоквартирного дома
4. Ремонт крыши	Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, усиление стропильной системы, обрешетки (контробрешетки)
	Огнебиозащита деревянных конструкций крыши
	Работы по нормализации температурно-влажностного режима (устройство карнизных, вытяжных щелей, коробов и т.д.)
	Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, усиление деревянных и железобетонных конструкций чердачного перекрытия
	Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, установка слуховых окон, лестниц подъема (спуска) на чердак и кровлю
	Демонтаж, монтаж, восстановление элементов безопасности (кровельные лестницы, ходовые мостики, страховочные тросы, крюки)
	Замена покрытия кровли
	Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство стяжки
	Утепление чердачного перекрытия
	Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство гидропароизоляции чердачного перекрытия
	Демонтаж, монтаж, восстановление, утепление плит покрытия
	Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, устройство наружных и внутренних систем водоотведения кровли
	Демонтаж, монтаж, восстановление помещений выходов на кровлю с заменой окон, дверей, люков
	Демонтаж, монтаж, восстановление или замена покрытий парапетов, брандмауэров, надстроек
	Демонтаж, монтаж, восстановление парапетных, карнизных плит
	Демонтаж, монтаж, восстановление, замена парапетных решеток, ограждений, устройств для молниезащиты и заземления
	Устройство подшивки карниза
	Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, устройство ограждения кровли
	Демонтаж, монтаж, восстановление, утепление, герметизация воздухопроводов, вентиляционных шахт систем вентиляции, газоходов
	Замена дефлекторов мусоропроводов
	Установка защитной сетки на продухи воздухопроводов, вентиляционных шахт систем вентиляции, газоходов (от птиц)
	Замена, установка зонтов на оголовках воздухопроводов, вентиляционных шахт систем вентиляции, газоходов
	Демонтаж, монтаж, восстановление или замена конструктивных элементов (в том числе гермошвов) лифтовых шахт, расположенных на крыше
	Демонтаж, монтаж, восстановление или замена покрытий козырьков балконов, лоджий верхних этажей, бетонных покрытий воздухопроводов, вентиляционных шахт систем вентиляции, газоходов
	Демонтаж, монтаж, восстановление, замена фановых труб вытяжной части канализационного стояка с утеплением и выводением за пределы кровельного покрытия
	Утепление инженерных коммуникаций неотапливаемого чердака
	Устройство снегозадержателей
	Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство бортов в чердачном помещении
	Установка решеток по периметру стен фасада на продухи чердачного помещения
	Установка кровельного азуратора
	Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, установка металлических пожарных лестниц и последующая их покраска
	Демонтаж, монтаж, восстановление или замена поддонов вытяжных коньковых коробов
	Установка и (или) восстановление имущества, демонтированного или разрушенного вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) конструкций, установленных по строительному проекту многоквартирного дома
5. Ремонт внутридомовой инженерной системы водоснабжения	Демонтаж, монтаж, восстановление, замена разводящих трубопроводов и стояков
	Замена, установка запорной арматуры, в том числе на ответвлениях от стояков в квартиру
	Устройство циркуляционной линии при ее отсутствии (при наличии технической возможности)

		Изоляция трубопроводов и арматуры
		Замена трубопроводов, водоразборных устройств в местах общего пользования
		Замена гибких подводок к санитарно-техническим приборам в местах общего пользования
		Замена полотенцесушителей (в том числе регистров) с подключением к сплошному по вертикали водоразборному стояку с установкой запорной арматуры (в случае отсутствия запорно-регулирующих кранов на отводах внутри квартирной разводки от стояков)
		Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, установка повысительных насосных установок
		Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, установка регуляторов параметров горячей воды, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования в комплексе для приготовления и подачи горячей воды
		Восстановление или устройство технических помещений для размещения узлов учета и регулирования коммунальных ресурсов
		Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, устройство системы пожарного водопровода
		Разборка и восстановление полов с антисептированием при демонтаже, монтаже, восстановлении, замене трубопроводов в техподполье или под полом первого этажа
		Разборка и восстановление конструкций в местах прохода инженерных коммуникаций
		Герметизация ввода и мест пересечения инженерных коммуникаций с фундаментом здания
		Гидравлические испытания
		Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство контура заземления
		Демонтаж, монтаж, восстановление системы дополнительного уравнивания потенциалов, в том числе заземление ванн в квартирах
		Установка и (или) восстановление имущества, демонтированного или разрушенного вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) инженерных систем, установленных по строительному проекту многоквартирного дома
6. Ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения		Замена канализационных выпусков
		Демонтаж, монтаж, восстановление, замена сборного отводного (горизонтального) трубопровода и стояков
		Установка обратных клапанов на канализационных выпусках
		Демонтаж, монтаж, восстановление, замена фановых труб с утеплением
		Замена трапов и душевых поддонов в местах общего пользования
		Устройство гидроизоляции пола и стен в душевых в местах общего пользования
		Демонтаж и монтаж санитарно-технических приборов в местах общего пользования
		Замена сантехприборов (унитазов, моек, раковин, ванн) - в местах общего пользования
		Замена или ремонт элементов внутреннего водостока
		Разборка и восстановление полов с антисептированием при ремонте, замене трубопроводов в техподполье или под полом первого этажа
		Разборка и восстановление конструкций в местах прохода инженерных коммуникаций
		Герметизация выпусков и мест пересечения инженерных коммуникаций с фундаментами здания
		Монтаж системы дополнительного уравнивания потенциалов, в том числе заземление ванн в квартирах
		Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство железобетонных колодцев, септиков
		Гидравлические испытания
		Установка и (или) восстановление имущества, демонтированного или разрушенного вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) инженерных систем, установленных по строительному проекту многоквартирного дома
7. Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения		Демонтаж, монтаж, восстановление, замена разводящих трубопроводов, стояков и подводок к отопительным приборам
		Замена (восстановление) системы панельного отопления
		Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлениях от стояков в квартиру
		Изоляция трубопроводов и арматуры
		Демонтаж, монтаж, восстановление или замена тепловых завес, расширительных баков, воздухоотводчиков и воздухоотводчиков
		Замена полотенцесушителей (в том числе регистров) с подключением к сплошному по вертикали водоразборному стояку с установкой запорной арматуры

		(в случае отсутствия запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков) Замена отопительных приборов с установкой отключающей арматуры и байпасной линии (перемычки) (в случае отсутствия запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков) Установка автоматических балансировочных клапанов на стояках, ветках и кольцах системы отопления Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, установка регуляторов параметров теплоносителя, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования в комплексе для приготовления и подачи горячей воды Замена гибких подводок к санитарно-техническим приборам в местах общего пользования Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, установка повысительных насосных установок Восстановление или устройство технических помещений для размещения узлов учета и регулирования коммунальных ресурсов Разборка и восстановление полов с антисептированием при ремонте, замене трубопроводов в техподполье или под полом первого этажа Разборка и восстановление конструкций в местах прохода инженерных коммуникаций Герметизация ввода и мест пересечения инженерных коммуникаций с фундаментами здания Гидравлические (или иные) испытания Установка и (или) восстановление имущества, демонтированного или разрушенного вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) инженерных систем, установленных по строительному проекту многоквартирного дома
8.	Ремонт внутридомовой инженерной системы газоснабжения	Демонтаж, монтаж, восстановление, замена внутридомовых и фасадных разводящих трубопроводов и стояков Вынос газопроводов из подвалов и подъездов Замена стояков газопроводов и перенос их из зон, расположенных рядом с мойками Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в помещениях Демонтаж, монтаж, восстановление, утепление, герметизация воздухопроводов, вентиляционных шахт систем вентиляции, газоходов Разборка и восстановление конструкций в местах прохода инженерных коммуникаций Ремонт/установка приборов контроля загазованности помещений Гидравлические испытания Установка и (или) восстановление имущества, демонтированного или разрушенного вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) инженерных систем, установленных по строительному проекту многоквартирного дома
9.	Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения	Демонтаж, монтаж, восстановление, замена главных и вводно-распределительных щитов (ГРЩ, ВРУ), распределительных и групповых щитов (этажных) Замена внутридомовых разводящих магистралей и вертикальных частей (стояков) питающих линий Замена кабельных линий питания квартир (при размещении индивидуальных приборов учета электроэнергии в квартире) Установка устройств защитного отключения для каждой квартиры Замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем, установка щитов питания автоматического ввода резерва (далее - АВР) для лифтового оборудования и систем противопожарной защиты Замена, монтаж линий питания домофонного и антенного оборудования Замена осветительных приборов в местах общего пользования, монтаж системы автоматического управления осветительными приборами, аварийного освещения лестничных площадок, входов в подъезды, указателя пожарного гидранта, уличных указателей Разборка и восстановление конструкций в местах прохода инженерных коммуникаций Демонтаж, монтаж, восстановление или замена дверей в электрощитовую Демонтаж, монтаж, восстановление или замена систем автоматической противопожарной защиты в местах общего пользования (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании) Демонтаж, монтаж, восстановление, замена кабельных линий, выключателей, рубильников, штепселей, патронов, розеток и т.п. в местах общего пользования Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство контура заземления

	Монтаж системы дополнительного уравнивания потенциалов, в том числе заземление ванн в квартирах
	Проведение пусконаладочных работ
	Установка и (или) восстановление имущества, демонтированного или разрушенного вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) инженерных систем, установленных по строительному проекту многоквартирного дома
10. Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	Демонтаж, монтаж, замена, модернизация лифта, признанного непригодным для эксплуатации на основании заключения по результатам оценки соответствия лифта, отработавшего назначенный срок службы в соответствии со статьей 6 Технического регламента Таможенного союза ТР ТС 011/2011 "Безопасность лифтов", утвержденного Решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 года N 824 Ремонт лифтовых шахт, замена приставных лифтовых шахт Ремонт освещения лифтовых шахт и машинного помещения Ремонт машинных помещений Ремонт или замена дверей в машинные помещения Ремонт, замена, установка элементов автоматизации и диспетчеризации лифтового оборудования Замена кабелей питания лифта и установка АВР Замена оборудования в машинном помещении Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство контура заземления лифтового оборудования Проведение пусконаладочных работ Проведение полного технического освидетельствования смонтированного оборудования и получение Декларации о соответствии лифта требованиям Технического регламента Таможенного союза ТР ТС 011/2011 "Безопасность лифтов", утвержденного Решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 года N 824 Установка и (или) восстановление имущества, демонтированного или разрушенного вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) конструкций и инженерных систем, установленных по строительному проекту многоквартирного дома

Порядок проведения капитального ремонта УЧАСТНИКИ ПРОЦЕССА КАПРЕМОНТА

Заказчик:

- при формировании фонда на счете регионального оператора - региональный оператор, специализированная организация, которой переданы функции технического заказчика.
- при формировании фонда на специальном счёте - Собственники помещений в доме (либо уполномоченное общим собранием собственников физическое или юридическое лицо: УК, ТСЖ, ЖСК, председатель совета МКД, иная организация). Кто является заказчиком, зависит от способа накопления.

Подрядная организация: Строительная организация, выполняющая работы по капитальному ремонту (выбирается в рамках конкурентных процедур при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора, либо на общем собрании – при формировании фонда на специальном счёте).

Документы для начала капитального ремонта

- Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- Дефектная ведомость (объемы работ);
- проектно-сметная документация (набор работ и их стоимость);
- документы, подтверждающие проведение строительного контроля в процессе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;
- Договор на выполнение работ по капитальному ремонту (условия проведения работ, срок их выполнения, права и обязанности сторон, ответственность сторон, график приемки работ);

Документы процессе ремонта:

- Исполнительная документация (текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и техническое состояние многоквартирного дома после проведения работ);

- Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору (форма КС -2) — документ, содержащий сведения о фактически произведенных работах и понесенных затратах при выполнении работ по капитальному ремонту в конкретном многоквартирном доме. Подписывается всеми участниками процесса

- Акты скрытых работ, сертификаты соответствия на строительные материалы.

Оповещение о проведении капитального ремонта

При способе накопления средств на капитальный ремонт дома на специальном счете - все действия в рамках капитального ремонта осуществляют собственники многоквартирного дома.

При способе накопления средств на капитальный ремонт на счете регионального оператора - заблаговременно вывешивается информация на подъездах о том, что начинается капитальный ремонт.

Порядок приемки услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества:

Постановлением Администрации Костромской области от 22.11.2021 N 509-а утвержден порядок согласования акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете.

Согласно статье 19 Закона Костромской области от 25 ноября 2013 года № 449-5-ЗКО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области» приёмка услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, осуществляется путем подписания акта приемки выполненных услуг и (или) работ. Акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом (лицами), которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

Акт приемки, подписанный представителями подрядной организации, регионального оператора, органов местного самоуправления, а также уполномоченным лицом, является основанием для перечисления средств подрядной организации, осуществлявшей оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приемка выполненных работ при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете осуществляется заказчиком.

Заказчик уведомляет уполномоченный орган и регионального оператора о месте и времени приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту не менее чем за 5 дней до предполагаемой даты приемки путем направления письменного уведомления.

Представители уполномоченного органа и (или) регионального оператора вправе присутствовать при приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту с целью фактического осмотра результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ и рассмотрения документов, представленных подрядчиком при приемке выполненных работ и (или) оказанных услуг (далее - фактический осмотр).

Заказчик при проведении фактического осмотра представляет уполномоченному органу и (или) региональному оператору следующие документы:

1) акты выполненных работ (форма КС-2, иные формы), справку о выполненных работах (форма КС-3);

2) проектную документацию (в случае если подготовка проектной документации обязательна в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности) в составе разделов, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию";

3) акты на скрытые работы, в обязательном порядке принятые и подписанные строительным контролем;

4) сертификаты на используемые материалы и оборудование, заверенные подрядной организацией;

- 5) договор с подрядчиком на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома;
- 6) журнал производства работ;
- 7) дефектную ведомость, акт осмотра многоквартирного дома с отражением выявленных дефектов;
- 8) копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с приложением листов голосования;
- 9) документы, подтверждающие проведение строительного контроля в процессе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;
- 11) задание на подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта (в случае, если подготовка задания обязательна в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

Подписанный акт приемки в течение 5 рабочих дней с даты подписания направляется заказчиком в адрес регионального оператора. Региональный оператор принимает решение о согласовании акта приемки либо об отказе в согласовании акта приемки (на основании мотивированного заключения об отказе в согласовании акта приемки) в течение 3 рабочих дней с момента представления заказчиком акта приемки. В случае принятия решения о согласовании акта приемки акт приемки согласовывается руководителем регионального оператора и в течение 3 рабочих дней направляется в орган местного самоуправления на согласование.

В случае принятия решения о согласовании акта приемки акт приемки согласовывается руководителем регионального оператора и в течение 3 рабочих дней направляется в орган местного самоуправления на согласование.

В случае принятия решения об отказе в согласовании акта приемки региональный оператор в течение 3 рабочих дней со дня принятия соответствующего решения направляет заказчику мотивированное заключение об отказе в согласовании акта приемки.

В случае принятия решения о согласовании акта приемки органом местного самоуправления акт приемки согласовывается уполномоченным лицом органа местного самоуправления и в течение 3 рабочих дней направляется в уполномоченный орган на согласование. Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней с момента представления органом местного самоуправления акта приемки принимает решение о согласовании акта приемки либо об отказе в согласовании акта приемки (на основании мотивированного заключения об отказе в согласовании акта приемки).

Заказчик после устранения замечаний, указанных в тексте мотивированного заключения об отказе в согласовании акта приемки, вправе повторно направить акт приемки на согласование в адрес уполномоченного органа и регионального оператора.

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА ВЫПОЛНЕННОГО КАПРЕМОНТА

С МОМЕНТА ПОДПИСАНИЯ АКТА ПРИЁМКИ НАЧИНАЕТ ДЕЙСТВОВАТЬ ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК:

Гарантийный срок — это срок (не менее 5 лет) в течение которого подрядная организация несёт ответственность перед Заказчиком за качество выполненных работ. Если в течение гарантийного срока стали заметны любые дефекты и недостатки, возникшие после выполнения работ по капремонту, то собственникам необходимо:

- письменно (можно с фото- видеосъемкой) зафиксировать выявленные дефекты;
- обратиться в подрядную организацию и (или) Заказчику для устранения выявленных дефектов.