

**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

*Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru*

26.08.2019 до ЗЮ77-ОГ/06

На № _____ от _____

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело Ваши обращения, направленные в форме электронного документа, от 18.08.2019 № 119108, от 25.07.2019 № 117305 (вх. Минстроя России от 25.07.2019 № 28156-ОГ, от 19.08.2019 № 30711-ОГ) и сообщает следующее.

Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - МКД) регламентируется разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), частью 1 статьи 189 которого установлено, что проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Пунктом 22 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) определено, что технический заказчик - это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее - функции технического заказчика).

Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением

случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 ГрК РФ.

Таким образом, в случае, если общее собрание собственников помещений в МКД приняло решение об использовании фонда капитального ремонта, о капитальном ремонте общего имущества в МКД и поручило управляющей организации, которая является владельцем специального счета, проведение капитального ремонта и заключение договора строительного подряда на выполнение работ по капитальному ремонту, наделив управляющую организацию функциями технического заказчика, то такая организация обязана быть членом саморегулируемой организации соответствующего вида.

В случае, если управляющая организация является лишь владельцем специального счета на основании принятого решения общего собрания собственников помещений в МКД и не занимается организацией капитального ремонта общего имущества, то такой управляющей организации членство в саморегулируемой организации не требуется.

В случае формирования фонда капитального на специальном счете прямыми заказчиками работ выступают собственники помещений в МКД, поэтому и выбор подрядной организации для проведения капитального ремонта они осуществляют самостоятельно. Такой подход подтверждается Постановлением Конституционного суда Российской Федерации от 12.04.2016 № 10-П, в котором указано, что «порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта, определяется собственниками помещений в этом доме».

При желании собственников на общем собрании могут быть утверждены критерии отбора подрядной организации. В таком случае выбор подрядной организации оформляется протокольным решением общего собрания, который определяет основные требования к подрядной организации, например, членство в СРО, хорошая репутация и наиболее выгодная цена.

Таким образом, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в МКД могут сами выбрать лицо, которое будет выполнять работы по капитальному ремонту, либо переложить этот выбор на управляющую организацию. В данном случае допустимо прямое указание на заключение договора с конкретным подрядчиком (это может быть управляющая организация), принятое на общем собрании, либо выбор подрядной организации на конкурсной основе. При этом стоит обратить особое внимание на обязательное членство подрядной организации в саморегулируемой организации при заключении договора на сумму более 3 млн рублей (подпункт «б» пункта 8 статьи 1 Закона № 372-ФЗ).

Условия договора с подрядными организациями, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе сроки выполнения работ, условия о стоимости таких услуг и (или) работ, гарантийном сроке, иных существенных условиях, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, также должны утверждаться решением общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме в соответствии с компетенцией такого собрания, установленной пунктом 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

В соответствии с частью 4.1. статьи 170 ЖК РФ собственники помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Если собственники не успели накопить достаточную сумму, а капитальный ремонт откладывать уже нельзя, то они могут на общем собрании принять решение обратиться в банк за кредитом, погашением которого впоследствии станут те же взносы на капитальный ремонт.

ЖК РФ не предусмотрена возможность частичного, выборочного или поэтапного выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в течение нескольких лет.

Частичный ремонт конструктивных элементов и инженерных систем, относится к текущему ремонту, за который ежемесячно вносится плата за содержание и ремонт жилья и не относится к капитальному ремонту, поэтому направление средств фонда капитального ремонта, сформированного на специальном счете, будет нецелевым расходованием средств с нарушением порядка использования средств фонда капитального ремонта. Кроме того, банк, в котором открыт специальный счет, не вправе осуществлять операции по договорам подряда, предметом которых не является капитальный ремонт общего имущества в МКД.

Учитывая изложенное, выполнение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме при отсутствии достаточного объема средств на специальном счете на оплату выполненных работ по капитальному ремонту не предусмотрено действующим законодательством. При этом нужно отметить, что расходование средств со специального счета будет возможно только после подписания акта выполненных работ.

Согласно норм Жилищного кодекса собственники помещений в МКД вправе на общем собрании принять решение о размере взноса на капитальный ремонт, который не может быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный субъектом Российской Федерации, а также решение об иных источниках формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, которое может быть согласовано с управляющей организацией.

Заместитель директора
Департамента стратегических
проектов

Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документоборота Минстроя России

А.Н. Огурцова

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: **Огурцова Анна Николаевна**
Сертификат: 023DD6446B1FAC2694E911519EED76835
Действителен: 04.07.2019 до 04.07.2020

Исп. Гордиенко Н.В.
8 (495) 647-15-80 (53015)