

О полномочиях собственников при проведении капитального ремонта

В ходе реализации краткосрочных планов капитального ремонта многоквартирных домов в 2015-2016 годах возникали ситуации, при которых собственники помещений в многоквартирных домах на общих собраниях принимали решения об изменении состава работ по капитальному ремонту в процессе их производства.

Так за период реализации краткосрочных планов 2015-2016 годов собственники многоквартирных домов в ЗАТО Зеленогорск, г. Красноярск, г. Канск принимали решение об изменении вида или состава работ по капитальному ремонту по истечении срока, установленного для согласования предложений Регионального оператора, в ходе их выполнения подрядной организацией.

По мнению министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края подобные решения не соответствуют требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирных домах являются прямыми и непосредственными участниками процесса капитального ремонта. При этом полномочия собственников закреплены в жилищном законодательстве на федеральном и краевом уровне и реализуются посредством принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося органом управления многоквартирным домом.

Согласно статье 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и его изменении, о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, о получении кредита или займа на капитальный ремонт.

В течение трёх месяцев с момента получения предложений от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо регионального оператора о проведении капитального ремонта общее собрание собственников помещений в

многоквартирном доме должно принять решение в соответствии со статьёй 16 Закона Красноярского края от 27.06.2013 № 4-1451 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края», определив протоколом собрания:

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- смету расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта;
- лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В случае если в указанный срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления в течение одного месяца с даты истечения срока принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

В случае принятия общим собранием собственников помещений решения об отказе проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, многоквартирный дом подлежит исключению из краткосрочного плана, утвержденного органом местного самоуправления.

Соответственно жилищным законодательством определен круг вопросов, решение которых отнесено к компетенции общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, а также сроки для реализации их прав.

В рамках проведения капитального ремонта принятие решений после согласования и утверждения проектно-сметной документации, при производстве непосредственно строительномонтажных работ об изменении состава работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не относится.

Заместитель министра
строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Красноярского края

Е.С. Цитович