*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 35***



***Глава 6***

***«Организация и проведение капремонта».***

**«перечень работ по капремонту»**

***В каком объеме региональный оператор обязан***

***производить капремонт помещений общего пользования***

***в общежитиях, в которых имеются приватизированные помещения, а также в домах с коммунальными квартирами?***

В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Если в доме имеются помещения, соответствующие вышеприведенной норме Жилищного кодекса (при этом необходимо учесть сведения, содержащиеся в свидетельстве о регистрации прав собственности, выписке из Единого государственного реестра прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним), то такой дом следует считать многоквартирным.

При наличии двух и более собственников помещений (квартир) в таком доме возникает общее имущество этих собственников.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса к общему имуществу в многоквартирном доме (МКД) среди прочего относится механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Согласно части 1 статьи 41 Жилищного кодекса собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, обслуживающие более одной комнаты в данной квартире (к таким помещениям относятся, в частности, кухни, ванные комнаты, санузлы, внутриквартирные коридоры, входные тамбуры, кладовые и иные подобные им помещения), которые являются общим имуществом в коммунальной квартире, но не общим имуществом в многоквартирном доме (далее общее имущество в коммунальной квартире).

Частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ установлен 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, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, который включает, в том числе, ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (далее внутридомовые инженерные системы).

В соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса РФ нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может быть дополнен другими видами услуг и (или) работ.

К таким работам, например, могут быть отнесены работы по ремонту санитарно-технического, электрического и механического оборудования, не относящегося к внутридомовым инженерным системам, но относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

Таким образом, в многоквартирных домах, содержащих в числе прочих и коммунальные квартиры, а также в многоквартирных домах, являющихся объектами гостиничного типа, региональный оператор обязан провести капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем, а также в случае, если это определено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, ремонт санитарно-технического, электрического и механического оборудования, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, и не обязан проводить капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в коммунальной квартире.

***Как определяются виды работ по капитальному***

***ремонту, финансируемые за счет взносов собственников?***

Статьей 166 ЖК РФ определен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного субъекта РФ, и включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и работ.

В случае принятия собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых иных услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

***Входят ли в перечень работ по капитальному ремонту***

***работы по благоустройству придомовой территории (например: укладка асфальта на земельном участке,***

***на котором расположен дом)?***

Согласно части 1 статьи 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ такой перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

В случае принятия собственниками решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный взнос, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 166 ЖК РФ).