



**МИНИСТЕРСТВО  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**МІНІСТЕРСТВО КЪРЫМ  
ЖИТЛОВО - ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ  
КОМУНАЛЬНОГО МЕСКЕН-КОММУНАЛЬ  
ГОСПОДАРСТВА ХОДЖАЛЫКЪ  
РЕСПУБЛІКИ КРИМ НАЗИРЛИГИ**

Залеская ул., д. 12, г. Симферополь, Республика Крым, 295021  
тел.:(3652)500-838,(3652) 500-835 <http://minzhkh@mzhkh.rk.gov.ru>  
ОКПО 00183928, ИНН/КПП 9102013904/ 910201001

от 04.12.2017 № 05-03/2880  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Администрации городских  
округов, муниципальных  
районов Республики Крым**

**Организации,  
осуществляющие  
управление  
многоквартирными домами**

Во исполнение поручения Главы Республики Крым С.В. Аксёнова прошу довести сведения до собственников в многоквартирных домах следующую информацию.

Порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется собственниками помещений путем принятия коллегиальных (совместных) решений.

Принятие коллегиальных решений осуществляется через процедуру проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Статья 44 ЖК РФ устанавливает расширенный перечень вопросов, по которым собственники помещений обязаны принимать совместные решения в том числе принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта.

Очень важным является вопрос о проведении текущего и капитального ремонта. Решение о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома принимается на общем собрании собственников, на котором определяются виды ремонта. В соответствии со ст.44 Жилищного кодекса РФ капитальный ремонт многоквартирного дома производится по решению общего собрания собственников помещений. Решение правомочно,

если за него проголосовало более 2/3 собственников помещений многоквартирного дома.

Основное отличие текущего ремонта от капитального заключается в виде и характере выполняемых работ.

Капитальный ремонт проводится при 45-50 % износе конструкций и элементов жилых домов. Для этого необходимо наличие подробной информации о степени износа всех конструкций и систем многоквартирного дома по результатам обследования, которое проводится управляющей организацией, с приложением соответствующих актов о состоянии инженерного оборудования (лифт, электроснабжение) специализированных организаций.

В жилищном кодексе РФ проблемам проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов посвящен раздел 9 Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В 2012 году внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, в соответствии с которыми собственники помещений в многоквартирных жилых домах будут уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества дома.

Федеральным законом установлено, что капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов должен осуществляться в соответствии с региональными программами.

В соответствии с новой редакцией части 2 статьи 154 Жилищного кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

**2) взнос на капитальный ремонт;**

3) плату за коммунальные услуги.

Статьей 166 Жилищного кодекса РФ (в новой редакции) установлен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание или выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта.

Этот перечень 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, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

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

5) утепление и ремонт фасада;

6) установку 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);

7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме закрепляется статьей 45 ЖК РФ.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

С учетом вышеизложенного прошу обратить внимание собственникам МКД, что действующее законодательство позволяет им влиять на очередность выполнения видов работ по приоритетности.

Например: согласно краткосрочной Программы на 2017-2019 годы, определен капитальный ремонт фасада конкретного дома. Но собственники дома считают необходимым осуществить ремонт крыши. Пользуясь своим правом, они на общем собрании могут принять решение о замене фасада на крышу, и направить протокол общего собрания в Министерство ЖКХ для актуализации краткосрочного плана.

Прошу о проведенной работе сообщить на электронный адрес Министерство ЖКХ до 10 декабря 2017 г.

**Заместитель министра**



**М. Магомедов**

