



**Правительство  
Ростовской области  
Государственная  
жилищная инспекция  
Ростовской области  
(Госжилинспекция области)**

пр. Театральный, д. 85  
г. Ростов-на-Дону, 344022  
e-mail: gzhi@donland.ru  
http://gzhi.donland.ru  
факс(863)210 22 14, тел(863)210 22 16

*27.03.2017 № 37/6716-01*

*вс 28.03.2017 № 12*

Генеральному директору  
АО «Управляющая компания  
«Авиатор»

Д.М. Талашову

пер. Казахстанский, д. 19Б,  
г. Ростов-на-Дону,  
344038

Уважаемый Денис Михайлович!

Госжилинспекция области, рассмотрев Ваше обращение по вопросу о возможности использования средств фонда капитального ремонта для оплаты работ по замене тяговых канатов, каната ограничителя скорости, канатоведущего шкива и частотного преобразователя при ремонте лифтового оборудования в многоквартирных домах, расположенных по адресам: г. Ростов-на-Дону, пер. Казахстанский, д. 19, 19А, 19Б, сообщает следующее.

В настоящее время капитальный ремонт многоквартирных домов осуществляется в соответствии с Региональной программой по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014 - 2049 годы, утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803 (далее – Региональная программа). В рамках реализации Региональной программы основным источником финансирования расходов на капитальный ремонт определен фонд капитального ремонта, формируемый за счет ежемесячных обязательных взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирном доме.

Многоквартирные дома по адресам: г. Ростов-на-Дону, пер. Казахстанский, д. 19, 19А, 19Б, включены в Региональную программу. В настоящее время в соответствии с частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), постановлением администрации г. Ростова-на-Дону от 02.12.2015 № 1166 «О формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора» в данных домах реализуется способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора - НКО «Фонд капитального ремонта».

Дополнительно сообщаю, что в августе 2016 года собственниками помещений в данных домах на их общих собраниях были приняты решения о формировании фондов капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых определен региональный оператор, которые не вступили в силу. Согласно части 5 статьи 173 ЖК РФ решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и его формировании на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в

соответствии с частью 4 статьи 173 ЖК РФ, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 указанной статьи ЖК РФ.

В силу части 1 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены Региональной программой.

Действующее законодательство не содержит никаких препятствий для проведения работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме ранее сроков, предусмотренных Региональной программой. Региональной программой установлены предельные сроки проведения капитального ремонта. В соответствии с частью 2 статьи 189 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом доме должно соответствовать части 5 статьи 189 ЖК РФ. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предусмотрен статьями 44 - 48 ЖК РФ.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора оплата работ по капитальному ремонту, выполненных ранее сроков, установленных Региональной программой, может быть произведена за счет дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (части 1 и 1<sup>1</sup> статьи 158 ЖК РФ), средств займа или кредита, полученных собственниками помещений в таком доме (часть 1<sup>2</sup> статьи 44 ЖК РФ), или иных источников финансирования, определенных решением общего собрания собственников.

При этом согласно части 5 статьи 181 ЖК РФ средства в размере, равном стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые были оказаны и (или) выполнены ранее сроков, предусмотренных Региональной программой, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в таком доме. Порядок зачета средств, израсходованных на капитальный ремонт до проведения капитального ремонта в соответствии с Региональной программой, установлен статьей 15 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области».

Обращаю Ваше внимание, что средства фонда капитального ремонта носят целевой характер и могут использоваться только для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, предусмотренные статьей 174 ЖК РФ, частями 5 и 6 статьи 7 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС. В соответствии с частью 1 статьи 174 ЖК РФ, частью 5 статьи 7 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту, разработки проектной документации, оплаты услуг по

строительному контролю, подготовки сметной документации на проведение капитального ремонта, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 ЖК РФ, частью 5<sup>1</sup> статьи 8 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС, оплата услуг по строительному контролю, а также разработка проектной документации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Частью 1 статьи 166 ЖК РФ, частью 5<sup>1</sup> статьи 8 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС предусмотрено, что за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может осуществляться финансирование только перечисленных в указанных нормах видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе услуг и (или) работ по капитальному ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонту лифтовых шахт.

Таким образом, в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых в рамках Региональной программы и финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, входят работы по капитальному ремонту или замене лифтового оборудования, признанного специализированной организацией непригодным для эксплуатации, что влечет невозможность его дальнейшей эксплуатации.

Дополнительно разъясняю, что жилищным законодательством не предусмотрен исчерпывающий состав услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по каждому виду. При этом в соответствии с пунктом 21 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме следует отличать от работ по текущему ремонту такого имущества.

В соответствии с пунктом 18 Правил № 491 текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). В силу подпункта «а» пункта 28 Правил № 491 собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей

собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией.

С учетом вышеизложенного, работы по замене тяговых канатов, каната ограничителя скорости, канатоведущего шкива и частотного преобразователя при ремонте лифтового оборудования в многоквартирном доме направлены на предупреждение преждевременного износа и поддержание эксплуатационных показателей и работоспособности лифтового оборудования, относятся к текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и подлежат финансированию за счет платы за содержание жилого помещения или дополнительных взносов, собираемых собственниками помещений в таком доме на цели оплаты соответствующих работ.

Заместитель начальника  
Госжилинспекции области



В.В. Милоенко