

Приказ Минстроя России от 29.10.2015 N
774/пр

"Об утверждении методических рекомендаций
по принятию субъектом Российской Федерации
решений о внесении изменений в
региональную программу капитального
ремонта общего имущества в многоквартирных
домах"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

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

ПРИКАЗ
от 29 октября 2015 г. N 774/пр

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ
ПО ПРИНЯТИЮ СУБЪЕКТОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЙ
О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНУЮ ПРОГРАММУ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

В соответствии с [частью 4.1 статьи 168](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2015, N 27, ст. 3967), [пунктом 1](#) Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 47, ст. 6117; 2014, N 40 (Часть III), ст. 5426; 2015, N 23, ст. 3334, N 46, ст. 6393), приказываю:

1. Утвердить прилагаемые методические [рекомендации](#) по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации А.В. Чибиса.

Министр
М.А.МЕНЬ

Утверждены
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 29 октября 2015 г. N 774/пр

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ПРИНЯТИЮ СУБЪЕКТОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЙ
О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНУЮ ПРОГРАММУ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

I. Общие положения

1. Настоящие методические рекомендации (далее - Методические рекомендации) разработаны с целью оказания методического содействия органам государственной власти субъектов Российской Федерации при принятии ими решений о внесении изменений в утвержденную региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа).

II. Основные рекомендации по подготовке принятия решения
о внесении изменений в региональную программу

2. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации рекомендуется установить порядок, сроки и основания принятия решения о внесении изменений в региональную программу исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, ответственным за

реализацию региональной программы (далее - уполномоченный орган), а также сроки направления в уполномоченный орган сведений, необходимых для принятия решения о внесении изменений в региональную программу, в том числе при актуализации региональной программы. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации может быть определено, что изменения в региональную программу вносятся преимущественно при ее актуализации, за исключением изменений, связанных с проведением капитального ремонта в текущем году региональной программы.

3. В нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, предусмотренном [пунктом 2](#) настоящих Методических рекомендаций, рекомендуется предусмотреть, что сведения, необходимые для принятия решения об изменении региональной программы, предусмотренные [пунктами 5 - 6](#) настоящих Методических рекомендаций, направляются в уполномоченный орган органами местного самоуправления муниципальных районов и городских округов (далее - органами местного самоуправления), специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор), органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, ответственным за проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов.

4. Рекомендуется предусмотреть, что сведения о многоквартирных домах, предоставляются органами местного самоуправления по единой форме (перечню), утвержденной уполномоченным органом.

5. В сведениях о многоквартирных домах, включаемых в региональную программу, рекомендуется указывать следующую информацию о:

- а) введенных в эксплуатацию после завершения строительства или реконструкции;
- б) ранее не включенных в региональную программу в результате технических ошибок;

в) подлежащих включению в региональную программу в связи с изменениями, внесенными в Жилищный [кодекс](#) Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс).

6. В сведения о многоквартирных домах, подлежащих исключению из региональной программы, рекомендуется включать информацию:

- а) о признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

б) по которым установлено наличие основания (оснований) для не включения такого дома в региональную программу в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятым в соответствии с [пунктом 1 части 2 статьи 168](#) Жилищного кодекса.

7. Обращения о внесении изменений в отношении сроков проведения капитального ремонта и (или) перечня работ по капитальному ремонту могут быть направлены в уполномоченный орган в случаях:

а) сокращения перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в случаях:

установления отсутствия конструктивных элементов, внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу, в отношении которых утвержденной региональной программой предусмотрен капитальный ремонт;

изменения способа формирования фонда капитального ремонта по основаниям, предусмотренным [частью 7 статьи 189](#) и [частью 10 статьи 173](#) Жилищного кодекса, если ранее на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме был установлен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, превышающий состав перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, установленный [частью 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятым в соответствии с [частью 2 статьи 166](#) Жилищного кодекса, и при этом собственниками помещений в многоквартирном доме не принято или не реализуется решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем установленный минимальный размер взноса на капитальный ремонт, для финансирования таких услуг и (или) работ;

б) переноса установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (срока оказания отдельных услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту) на более поздний период в случаях, если:

запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторное оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о переносе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельного вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более поздний срок и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что отсутствует необходимость в проведении капитального ремонта (отдельного вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в предусмотренный региональной программой срок;

собственники помещений в многоквартирном доме, формировавшие фонд капитального ремонта на специальном счете, не провели капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в срок, предусмотренный региональной программой, в связи с чем после изменения способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии с [частью 7 статьи 189](#) Жилищного кодекса возникает необходимость определить иной срок для проведения капитального ремонта многоквартирного дома региональным оператором;

в) расширения перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в случаях:

установления наличия в многоквартирном доме конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, работы по капитальному ремонту которых входят в состав перечня услуг и (или) работ, установленного [частью 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса и (или) нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятым в соответствии с [частью 2 статьи 166](#) Жилищного кодекса, но не были предусмотрены утвержденной региональной программой;

принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящих в состав перечня услуг и работ по капитальному ремонту, указанных в [части 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с [частью 2 статьи 166](#) Жилищного кодекса, при условии принятия такими собственниками решения о финансировании данных услуг и работ за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт (далее - дополнительные взносы на капитальный ремонт), и (или) за счет иных источников (за исключением средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет взносов на капитальный ремонт, исходя из установленного минимального размера взноса);

г) переноса установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более ранний период (срок) в случаях:

установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов, при осуществлении им мониторинга, собственниками помещений в многоквартирном доме, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией, организацией, оказывающей услуги и выполняющей работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений, в порядке установления необходимости проведения

капитального ремонта, предусмотренного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, при условии достаточности средств фонда капитального ремонта для проведения капитального ремонта и (или) принятия такими собственниками решения об установлении дополнительных взносов на капитальный ремонт, и (или) о привлечении региональным оператором иных средств для проведения капитального ремонта в более ранний срок с последующим возмещением расходов регионального оператора за счет дополнительных взносов.

8. При установлении нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации порядка внесения в региональную программу изменений, связанных с установлением очередных сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме после выполнения капитального ремонта, предусмотренного региональной программой при ее утверждении, рекомендуется учитывать эффективный срок эксплуатации элементов отремонтированных конструкций и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома и проектного срока эксплуатации многоквартирного дома.

9. При установлении нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации случаев, при которых проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах не требует внесения в региональную программу, рекомендуется установить, что информация и документы, подтверждающие выполнение капитального ремонта, должны направляться в уполномоченный орган, ответственный за реализацию региональной программы, для учета выполненных услуг и работ по капитальному ремонту.

10. Субъекту Российской Федерации рекомендуется определить, что в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете без внесения изменений в региональную программу могут быть выполнены услуги и (или) проведены работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, если общим собранием собственников помещений принято решение:

а) о проведении капитального ремонта (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой и об источниках финансирования капитального ремонта;

б) об услугах и (или) работах, не входящих в состав перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, установленного [частью 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса и (или) нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятым в соответствии с [частью 2 статьи 166](#) Жилищного кодекса, и их финансировании за счет взносов на капитальный ремонт, превышающих установленный минимальный размер взноса на капитальный ремонт, и (или) за счет иных источников финансирования (за исключением средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет взносов на капитальный ремонт, исходя из установленного минимального размера взноса).

11. Субъекту Российской Федерации в нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, предусмотренном [пунктом 2](#) настоящих Методических рекомендаций, рекомендуется предусмотреть срок подачи обращений о внесении изменений в региональную программу, сроки рассмотрения таких обращений, а также основания для принятия решения об отказе внесения изменений в региональную программу и сроки и способы уведомления заявителя о принятом по обращению решении.

12. Субъекту Российской Федерации рекомендуется определить, что лицами, обратившимися в уполномоченный орган с обращением о внесении изменений в региональную программу (далее - заявители, заявитель), могут быть:

а) собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

б) лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

в) региональный оператор.

13. Субъекту Российской Федерации рекомендуется определить, что заявители, указанные в [подпункте "а" - "б" пункта 12](#) настоящих Методических рекомендаций, вправе направить обращение в уполномоченный орган через орган местного самоуправления, ответственный за предоставление сведений, необходимых для подготовки региональных программ, установленных законом субъекта Российской Федерации в соответствии с [частью 6 статьи 168](#) Жилищного кодекса. В этом случае рекомендуется установить срок, в течение которого орган местного самоуправления обязан направить обращение в уполномоченный орган.

14. В качестве оснований для принятия решения об отказе внесения изменений в региональную программу, предусматривающих перенос срока капитального ремонта на более ранний срок, расширение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, установленного региональной программой, при формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете регионального оператора, рекомендуется установить:

а) непринятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт, в случаях, установленных [частью 1.1 статьи 158](#) Жилищного кодекса;

б) размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера представленных к оплате счетов;

в) отказ собственников помещений в многоквартирном доме в принятии предложения регионального оператора о привлечении кредита, займа для проведения капитального ремонта в более ранний срок или с большим перечнем услуг и (или) работ, чем предусмотрено региональной программой.

15. В качестве основания для принятия решения об отказе внесения изменений в региональную программу, предусматривающих перенос срока капитального ремонта (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более поздний срок, чем это предусмотрено региональной программой, при формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на специальном счете, рекомендуется предусматривать необходимость проведения капитального ремонта в срок, запланированный региональной программой, установленную в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

16. Рекомендуется определить, что не допускается принятие решения об отказе внесения изменений в региональную программу, предусматривающих перенос срока проведения капитального ремонта (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, в случае установления необходимости проведения капитального ремонта (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

17. В соответствии с [частью 4 статьи 168](#) Жилищного кодекса во всех случаях, когда изменение в региональной программе предусматривает перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, указанных в [пунктах 1 - 3 части 4 статьи 168](#) Жилищного кодекса, в составе перечня документов, прилагаемых к обращению о внесении изменений в региональную программу, рекомендуется предусматривать протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий соответствующие решения.

18. В случае обращения о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или в связи с ранее проведенными услугами и (или) работами, в состав перечня документов рекомендуется включать документы, подтверждающие отсутствие необходимости проведения услуг и (или) работ в запланированный региональной программой срок, подготовленные в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, принятом субъектом Российской Федерации

соответствии с [пунктом 8.3 статьи 13](#) Жилищного кодекса (далее - порядок установления необходимости проведения капитального ремонта).

19. В случае обращения о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний срок (период) на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в состав перечня документов рекомендуется включать документы, подтверждающие необходимость проведения услуг и (или) работ в более ранний срок, чем запланировано региональной программой, подготовленные в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта, а также информацию регионального оператора о формировании фонда капитального ремонта в отношении данного многоквартирного дома, содержащую заключение о достаточности средств фонда капитального ремонта для финансирования капитального ремонта в соответствии с решением собственников помещений, а в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта и (или) невозможности проведения региональным оператором капитального ремонта за счет собственных средств, в срок, указанный в решении общего собрания, протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт и (или) привлечении региональным оператором заемных средств для проведения капитального ремонта многоквартирного дома в срок, указанный в обращении, и погашении займа (кредита) за счет дополнительных взносов на капитальный ремонт.

20. В случае обращения о расширении установленного региональной программой перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в состав перечня документов рекомендуется включать протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решения об оказании услуг и (или) выполнении работ, указанных в обращении, сроке выполнения таких услуг и (или) работ, установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт, сроке начала внесения такого взноса, а также документы, подтверждающие необходимость проведения указанных в обращении услуг и (или) работ, подготовленные в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта (при наличии), информацию регионального оператора об уплате собственниками помещений взносов на капитальный ремонт и заключение регионального оператора о достаточности имеющихся у него средств для выполнения услуг и (или) работ, указанных в обращении.

III. Обеспечение публичности принятия решений о внесении изменений в региональную программу

21. Субъекту Российской Федерации, в целях обеспечения публичности принятия решений о внесении изменений в региональную программу, рекомендуется предусмотреть в нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации порядок размещения на официальном сайте уполномоченного органа и регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информации об обращениях по внесению изменений в региональную программу и принятых в результате их рассмотрения решений.
