

ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О жилищной политике Санкт-Петербурга" и Закон Санкт-Петербурга "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге"

Принят Законодательным
Собранием Санкт-Петербурга
14 марта 2018 года

Статья 1

Внести изменение в статью 4 Закона Санкт-Петербурга от 26 апреля 2006 года N 221-32 "О жилищной политике Санкт-Петербурга", дополнив пункт 2 подпунктом 9_24 следующего содержания:

"9_24) определяет необходимость оказания услуг и (или) выполнения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме;"

Статья 2

Внести в Закон Санкт-Петербурга от 4 декабря 2013 года N 690-120 "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге" следующие изменения:

1) в пункте 3 статьи 1:

в абзаце первом слова "согласно приложению" заменить словами "согласно приложению 1";

дополнить абзацем следующего содержания:

"Правительство Санкт-Петербурга определяет необходимость оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме;"

2) в абзаце третьем пункта 4 статьи 4 слова "жилищных и иных специализированных кооперативов" заменить словами "жилищных, жилищно-строительных или иных специализированных потребительских кооперативов (далее - жилищные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы)";

3) в пункте 1 статьи 5:

абзац первый дополнить словами "(далее - сведения), в следующем порядке:";

после абзаца первого дополнить абзацами следующего содержания:

"1) юридические лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - управляющие организации), представляют сведения путем:

а) опубликования на официальном сайте управляющей организации в сети "Интернет" (при наличии сайта);

б) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме;

г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном виде, а при наличии технической возможности - также в электронном виде;

2) товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы представляют сведения путем:

а) опубликования на сайте товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива в сети "Интернет" (при наличии сайта);

б) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме;

в) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном виде, а при наличии технической возможности - также в электронном виде;

3) региональный оператор представляет сведения путем:

а) обязательного опубликования на официальном сайте регионального оператора в сети "Интернет";

б) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме;

в) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

Управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы и региональный оператор представляют сведения всеми

способами, указанными в подпунктах 1-3 настоящего пункта, соответственно.";

4) дополнить статьей 5_1 следующего содержания:

"Статья 5_1. Порядок определения невозможности выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах

1. Невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома (далее - невозможность выполнения работ по капитальному ремонту) определяется в порядке, установленном настоящим Законом Санкт-Петербурга.

2. Региональный оператор получает от подрядной организации, осуществляющей выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, информацию в письменной форме о факте воспрепятствования выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение одного рабочего дня с момента такого воспрепятствования.

3. Установление факта воспрепятствования выполнению работ по капитальному ремонту осуществляется комиссией, создаваемой региональным оператором (далее - Комиссия), в состав которой включаются представители:

- 1) собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, либо лица, выполняющего работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) регионального оператора;
- 4) подрядной организации, осуществляющей выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Создание и организация деятельности Комиссии осуществляется региональным оператором в порядке, определенном Правительством Санкт-Петербурга.

По результатам работы Комиссии в течение трех рабочих дней составляется акт о воспрепятствовании выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - Акт) по форме, установленной Правительством Санкт-Петербурга, который должен быть подписан всеми членами Комиссии.

В случае отказа (уклонения) члена Комиссии от подписания Акта в нем делается соответствующая отметка.

5. Акт в течение семи рабочих дней со дня составления направляется региональным оператором в исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга.

6. Невозможность выполнения работ по капитальному ремонту определяется исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга, на основании Акта.;"

5) в пункте 11 статьи 6:

абзац седьмой изложить в следующей редакции:

"отчет о детализированных сведениях об итогах выполнения краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за отчетный год по форме согласно приложению 2 к настоящему Закону Санкт-Петербурга.;"

абзац десятый исключить;

6) в пункте 4 статьи 12 слова "приложение к настоящему Закону Санкт-Петербурга" заменить словами "приложение 1 к настоящему Закону Санкт-Петербурга";

7) в приложении слова "Приложение к Закону Санкт-Петербурга" заменить словами "Приложение 1 к Закону Санкт-Петербурга";

8) дополнить приложением 2, изложив его в редакции согласно приложению к настоящему Закону Санкт-Петербурга.

Статья 3

Настоящий Закон Санкт-Петербурга вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Губернатор Санкт-Петербурга
Г.С.Полтавченко

Приложение к Закону Санкт-Петербурга "О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О жилищной политике Санкт-Петербурга" и Закон Санкт-Петербурга "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге" от 14 марта 2018 года N 155-33

"Приложение 2 к Закону Санкт-Петербурга "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге" от 4 декабря 2013 года N 690-120

Форма отчета регионального оператора о детализированных сведениях об итогах выполнения краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за отчетный год

I. Сведения об итогах выполнения краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - МКД)				
N п/п	Категория сведений	Единица измерения	Отчетный период	
			Год, предшествующий отчетному	Отчетный год
1	2	3	4	5
1	Количество работ (услуг), которые выполнены в отчетном периоде, ВСЕГО	шт.		
2	Виды работ (услуг), которые выполнены в отчетном периоде, в том числе:	шт.		
2.1	ремонт (замена) лифтов	шт.		
2.2	ремонт крыш	шт.		
2.3	ремонт фасадов / с утеплением	шт.		
2.4	ремонт внутридомовых инженерных систем, в том числе:	шт.		
2.4.1	холодного водоснабжения (ХВС)	шт.		
2.4.2	горячего водоснабжения (ГВС)	шт.		
2.4.3	теплоснабжения (ЦО)	шт.		
2.4.4	газоснабжения	шт.		
2.4.5	водоотведения (ВО)	шт.		
2.4.6	электроснабжения	шт.		
2.5	ремонт подвальных помещений	шт.		
2.6	устранение аварийного состояния отдельных строительных конструкций	шт.		
2.7	ремонт фундаментов	шт.		
2.8	ремонт отдельных элементов систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	шт.		
2.9	установка узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа	шт.		
2.10	разработка проектной документации (ПД)	шт.		

3	Количество МКД, капитальный ремонт в которых выполнен в отчетном периоде	шт.		
4	Площадь помещений МКД, капитальный ремонт в которых выполнен в отчетном периоде	тыс. кв. м		
5	Количество собственников помещений в МКД, капитальный ремонт в которых выполнен в отчетном периоде	тыс. чел.		
6	Перечислено в отчетном году в оплату работ (услуг), ВСЕГО	млн. руб.		
7	Средства взносов собственников помещений в МКД	млн. руб.		
8	Средства государственной поддержки	млн. руб.		

II. Сведения о деятельности регионального оператора

N п/п	Категория сведений	Единица измерения	Отчетный год
1	2	3	4
1	Количество штатных единиц	чел.	
2	Списочная численность работников в соответствии со штатным замещением	чел.	
3	Размер средств бюджета Санкт-Петербурга на содержание регионального оператора в отчетном году	млн. руб.	
4	Размер средств бюджета Санкт-Петербурга на содержание регионального оператора с начала его деятельности	млн. руб.	
5	Объем средств взносов собственников помещений в МКД, собранных на счете (счетах) регионального оператора с начала его деятельности	млн. руб.	
6	Объем средств государственной поддержки, перечисленных на счет (счета) регионального оператора	млн. руб.	
7	Объем средств взносов собственников помещений в МКД, израсходованных на оплату работ (услуг) по капитальному ремонту со счета (счетов) регионального оператора с начала его деятельности	млн. руб.	
8	Объем средств государственной поддержки, израсходованных на оплату работ (услуг) по капитальному ремонту со счета (счетов) регионального оператора с начала его деятельности	млн. руб.	

Редакция от 30 июля 2017

Принятие решения о проведении капитального ремонта в МКД

Гордеев Д.П.

Часть 2 ст. 189 ЖК РФ определяет, что собственники помещений в МКД вправе в любое время принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в своем доме. Однако полной свободы в данном вопросе у собственников помещений нет. Это касается, главным образом, проведения капитального ремонта позднее срока, установленного в региональной программе.

В силу ч. 4 ст. 189 ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны рассмотреть указанные в ч. 3 ст. 189 ЖК РФ предложения (а срок их представления отсчитывается от года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с региональной программой) и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта в МКД не позднее, чем через 3 (три) месяца с момента получения таких предложений, если более продолжительный срок не установлен региональным нормативным правовым актом субъекта РФ.

Вопросы, которые следует включить в повестку дня общего собрания собственников помещений в МКД, чтобы провести капремонт, зависят от способа формирования фонда.

Если фонд капремонта формируется **на счете регоператора**, то на собрании собственники должны определить или утвердить:

- перечень услуг и работ по капремонту;
- предельно допустимую стоимость услуг и работ по капремонту исходя из предельной стоимости, определенной согласно части 4

статьи 190 Жилищного кодекса РФ;

- лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ по капремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если собственники формируют фонд **на спецсчете**, собрание должно определить или утвердить уже пять групп сведений:

- перечень услуг и работ по капремонту;
- их предельно допустимую стоимость;
- сроки проведения капремонта;
- источники финансирования капремонта;
- лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ по капремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Это предусматривают части 5 и 5.1 статьи 189 Жилищного кодекса РФ.

Данный перечень решений является обязательным и не может быть сокращен, но может быть дополнен.

Внимание: утверждаемый общим собранием собственников помещений в МКД перечень работ по капитальному ремонту в общем случае должен соответствовать перечню, который указан в региональной программе в отношении данного МКД в соответствующем году.

Поскольку разд. IX ЖК РФ не требует обязательного проведения комплексных капитальных ремонтов, обязательный перечень, установленный в ч. 1 и 2 ст. 166 ЖК РФ, вероятнее всего, будет в региональной программе дробиться на несколько ремонтов.

В случае, если собственники помещений приняли 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, может по решению общего собрания собственников помещений в МКД использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в доме. Последнее установлено в ч. 3 ст. 166 ЖК РФ.

Помимо принятия решений по указанным вопросам, в соответствии с пунктом 1.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять связанные с финансированием капитального ремонта многоквартирных домов решения:

- о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме ТСЖ, ЖСК, ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений – лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников;
- определении существенных условий кредитного договора или договора займа;
- погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД;
- уплате процентов за пользование данным кредитом или займом;
- получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу;
- условиях получения указанной гарантии или поручительства;
- оплате расходов на получение упомянутой гарантии, поручительства за счет фонда капитального ремонта.

Принятие приведенных факультативных решений, связанных с получением кредита или займа на капитальный ремонт и предоставлением гарантии, поручительства по этому кредиту или займу, может потребоваться при реализации обеих моделей формирования фонда капитального ремонта: как у регионального оператора, так и на специальном счете.

Но, поскольку при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений не будут получать от регионального оператора средства в объеме, превышающем размер фонда капитального ремонта за счет аккумулированных взносов собственников помещений в других домах, получение кредита или займа на капитальный ремонт и гарантии, поручительства по этому кредиту или займу более востребовано при данной модели.

© Материал из Справочной системы «Управление многоквартирным домом»

Редакция от 30 июля 2017

Как использовать фонд капитального ремонта общего имущества в МКД со специального счета

А.Г. Лежнина, В. Перельгин

Фонд капитального ремонта общего имущества в МКД направлен на целевое расходование средств.

Когда собственники помещений в МКД формируют этот фонд на специальном счете, банк перечисляет денежные средства по указанию владельца счета – УО, ТСЖ, ЖСК или регионального оператора.

Обязательные условия для перечисления:

- решение об использовании фонда приняли собственники помещений в МКД;
- владелец счета представил в банк установленный перечень документов.

В каких целях можно использовать фонд капитального ремонта со специального счета

Цели, в которых можно использовать фонд капитального ремонта со специального счета, различаются в зависимости от того, какие средства фонда будут потрачены:

- сумма взносов, которые собственники помещений в МКД уплатили в минимальном размере, установленном в субъекте РФ;
- часть фонда, сформированная за счет превышения взносов над минимальным размером.

Кроме того, закон предусматривает ситуации, при которых фонд можно использовать на дополнительные цели.

Внимание: если собственники решат направить средства на цели, в которых закон не разрешает использовать фонд, то банк откажется перечислить деньги на капремонт (ст. 177 ЖК РФ).

Использование суммы минимальных взносов

Средства на специальном счете можно использовать в трех целях в рамках проведения капитального ремонта (ч. 1 ст. 174 ЖК РФ).

1. Оплатить работы, предусмотренные частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ:

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

- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента.

2. Оплатить дополнительные работы, которые предусматривает нормативный правовой акт субъекта РФ. К примеру, такой акт может разрешать использовать средства фонда, чтобы (ч. 2 ст. 166 ЖК РФ):

- утеплить фасад;
- переустроить неветилируемую крышу на вентилируемую;
- устроить выходы на кровлю;
- установить коллективные ОДПУ, а также узлы управления и регулирования потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа.

С 30 июля 2017 года субъект РФ также может разрешать установить за счет средств фонда автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг.

3. Погасить кредиты (займы), полученные для оплаты капитального ремонта, а также выплатить проценты по ним.

Также работы по капитальному ремонту могут включать в себя работы по замене и восстановлению несущих строительных конструкций и инженерных сетей МКД. Для этого такие работы законодательство о градостроительной деятельности должно отнести к реконструкции объектов капитального строительства (ч. 5 ст. 166 ЖК РФ).

Использование превышающей части фонда

За счет превышения собственники вправе оплатить любые услуги и (или) работы по капитальному ремонту (ч. 3 ст. 166 ЖК РФ), в том числе:

- разработку проектной документации (если она необходима по законодательству о градостроительной деятельности);
- услуги по строительному контролю.

Основания, чтобы использовать фонд на дополнительные цели

Закон предусматривает два основания (ч. 2 ст. 174 ЖК РФ).

1. МКД признали аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. В этом случае собственники помещений вправе принять решение использовать фонд на снос или реконструкцию МКД.
2. Земельный участок под МКД и помещения в доме изымают для государственных или муниципальных нужд. В такой ситуации собственники помещений вправе распределить между собой средства фонда пропорционально размеру уплаченных взносов.

Ситуация: какую сумму можно выписать авансом подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту

Владелец специального счета может уплачивать в качестве аванса не более чем 30 процентов от стоимости услуг и работ по капитальному ремонту по договору. Это установлено пунктом 3 части 4 статьи 177 Жилищного кодекса РФ.

Ситуация: можно ли получить денежные средства со специального счета наличными

Нет, нельзя.

Оплату по договорам об оказании услуг и выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД разрешено производить только в безналичной форме – путем перечисления денежных средств. Это следует из положений частей 1 и 4 статьи 177 Жилищного кодекса РФ.

Ситуация: вправе ли региональный оператор – владелец специального счета использовать с него средства на капитальный ремонт других МКД

Нет, не вправе.

Если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, а в роли владельца выступает региональный оператор, то использовать средства разрешено только в отношении МКД, собственники помещений которого перечисляют взносы на специальный счет.

Региональный оператор использует средства фонда капитального ремонта на ремонт «других» МКД, если собственники формируют фонд на счете регионального оператора (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ).

Кто принимает решение об использовании фонда капитального ремонта со специального счета

Решение об использовании средств фонда капремонта со специального счета принимает общее собрание собственников помещений в МКД в рамках решения о проведении капитального ремонта.

На собрании необходимо решить в том числе семь вопросов (ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ):

- принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД;
- утвердить перечень работ по капитальному ремонту общего имущества МКД;
- утвердить подрядную организацию;
- утвердить предельно допустимую стоимость услуг и работ по капитальному ремонту;
- утвердить сроки проведения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД;
- определить источники финансирования капитального ремонта общего имущества МКД;
- выбрать лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Проголосовать «за» по вопросу проведения и финансирования капитального ремонта должны не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Это следует из части 1 статьи 46 и пункта 1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ.

Когда собственники помещений вправе принять решение об использовании денежных средств со специального счета на капитальный ремонт

По предложению УО, ТСЖ, ЖСК собственники помещений в МКД вправе принять решение использовать средства со специального счета на капитальный ремонт:

- не позднее чем через три месяца с момента получения предложения УО, ТСЖ, ЖСК о проведении капитального ремонта по региональной программе (ч. 4 ст. 189 ЖК РФ);
- в любое время, если на специальном счете достаточно средств для проведения капитального ремонта (ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ).

Какие документы представить в банк, чтобы перечислить денежные средства на капитальный ремонт со специального счета

Банк перечисляет денежные средства по указанию владельца специального счета. Для этого необходимо представить:

- протокол общего собрания собственников помещений, который содержит решение об оказании услуг или о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД. Контрагент – подрядная организация, которой банк перечислит средства;
- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору капитального ремонта. Акт прилагать не надо, если выплачивается аванс в размере не более чем 30 процентов от стоимости по договору.

Перечень документов установлен частью 4 статьи 177 Жилищного кодекса РФ.

Другие документы нужно представить, чтобы погасить кредит или заем, который взяли на капитальный ремонт (ч. 5 ст. 177 ЖК РФ):

- протокол общего собрания собственников помещений в МКД о заключении кредитного договора или договора займа. Протокол должен предусматривать наименование банка (заимодавца), сумму и цели кредита (займа);
- кредитный договор или договор займа.

Ситуация: можно ли перечислить со специального счета всю сумму по договору до подписания акта выполненных работ

Нет, нельзя.

Акт приемки разрешено не представлять в банк только в случае выплаты аванса по договору об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (п. 3 ч. 4 ст. 177 ЖК РФ). В остальных случаях представление акта выполненных работ обязательно.

Редакция от 30 июля 2017

Желание и финансовые возможности собственников помещений в МКД, формирующих ФКР на специальном счете, в отношении проведения капитального ремонта в МКД

Пределные сроки проведения собственниками помещений в МКД и/или региональным оператором капитального ремонта МКД определяются региональной программой капитального ремонта общего имущества в МКД (ч. 1 ст. 168 ЖК РФ).

В части 3 статьи 168 Жилищного кодекса РФ указано, что очередность проведения капитального ремонта общего имущества в МКД определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах органы государственной власти субъекта РФ обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ. Такие планы должны утверждать сроком на три года с распределением по каждому из них.

Также обязанность утверждать краткосрочные планы может быть возложена на орган МСУ нормативно-правовым актом субъекта РФ (ч. 7 ст. 168 ЖК РФ).

Таким образом, контроль за сроками и необходимостью проведения работ капитального характера в отношении того или иного МКД в большей части осуществляют органы власти различного уровня.

Вместе с тем, в части 2 статьи 189 Жилищного кодекса РФ указано, что собственники помещений в МКД в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление МКД или оказание услуг и/или выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Однако важно учитывать не только желание и инициативу собственников помещений в МКД, но и реальные возможности (в частности, финансового характера) в каждом конкретном случае.

Случаи, когда собственниками помещений в МКД может быть принято решение о проведении капитального ремонта в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой, перечислены в статье 170 Жилищного кодекса РФ:

- при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (ч. 4.1. ст. 170 ЖК РФ);
- решением общего собрания собственников помещений в МКД о формировании ФКР на специальном счете размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт определен