источник: <http://www.gkh.ru/journals/2707/100185/>

Автор: Нестеренко Д.А. юрист-эксперт ОН "Городское хозяйство и ЖКХ "ЗАО "МЦФЭР"

**Проведение капитального ремонта МКД до срока, определенного региональной программой капитального ремонта, силами управляющей организации**

**Статьей 168 Жилищного кодекса РФ установлено, что предельные сроки проведения капитального ремонта общего имущества в МКД определяются региональной программой капитального ремонта.**

Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта РФ, который может достигать тридцати лет и более.

Однако, собственники помещений в некоторых МКД хотят поручить "своей" управляющей организации провести капитальный ремонт отдельных элементов МКД, не дожидаясь срока, установленного региональной программой капитального ремонта.

Рассмотрим эту возможность подробней.

Согласно ст. 189 ЖК РФ проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме.

При этом собственники помещений в МКД в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление этим домом, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Частью 4.1 ст. 170 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта.

Для успешной реализации такого решения необходимо соблюдение условия о том, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Согласно ч. 5 ст. 189 ЖК РФ решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в этом МКД должны быть определены или утверждены:

-перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

-смета расходов на капитальный ремонт;

-сроки проведения капитального ремонта;

-источники финансирования капитального ремонта;

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

Что касается выбора исполнителя, который может выполнять работы в рамках проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, необходимо отметить, что он напрямую зависит от избранного собственниками помещений в МКД способа формирования фонда капитального ремонта.

В случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, согласно п. 3 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ региональный оператор осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, обязан привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры (ч. 2 ст. 182 ЖК РФ). При этом выбор им подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД согласно ч. 5 ст. 182 ЖК РФ осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ.