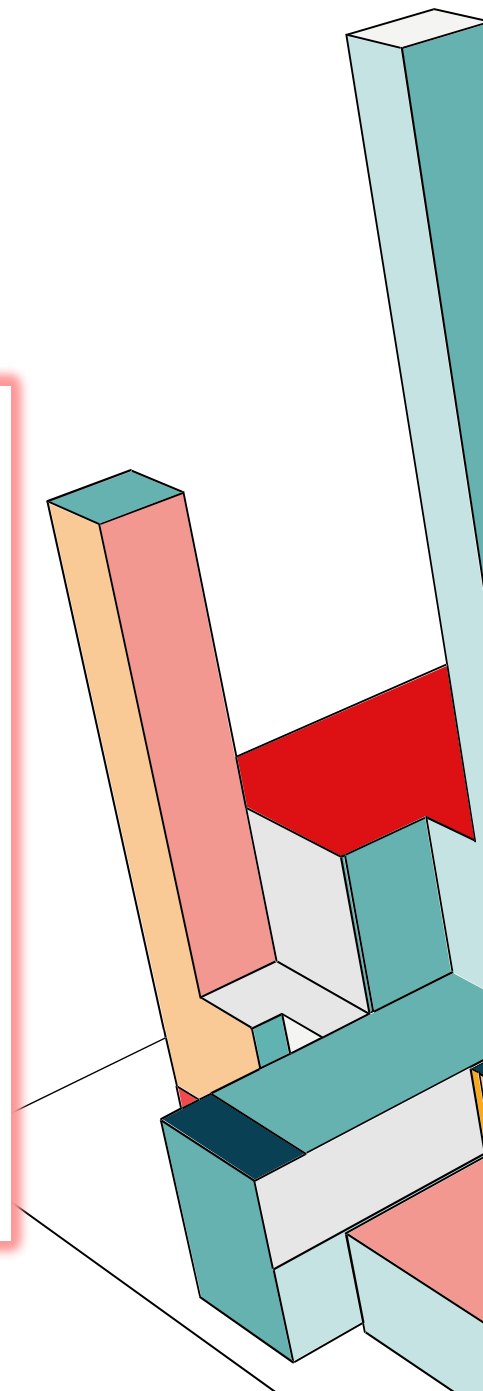




**РАЗГРАНИЧЕНИЕ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЗА СОДЕРЖАНИЕ И  
РЕМОНТ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА МКД  
МЕЖДУ  
УЧАСТНИКАМИ  
РЫНКА**

# КТО НЕСЕТ ФИНАНСОВУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД?

- **СОБСТВЕННИК НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:** при непосредственном управлении, в части доли имущества в ТСЖ, ЖСК;
- **СОБСТВЕННИК НЕ НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:** после заключения договора управления, при формировании специального счета и при формировании фонда капремонта у регионального оператора капитального ремонта;
- **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:** с даты заключения договора управления, с даты назначения управляющей организацией;
- **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ НЕ НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:** за виды работ выполняемые ФКР в текущий период по капитальному ремонту и аварийно-восстановительному ремонту.



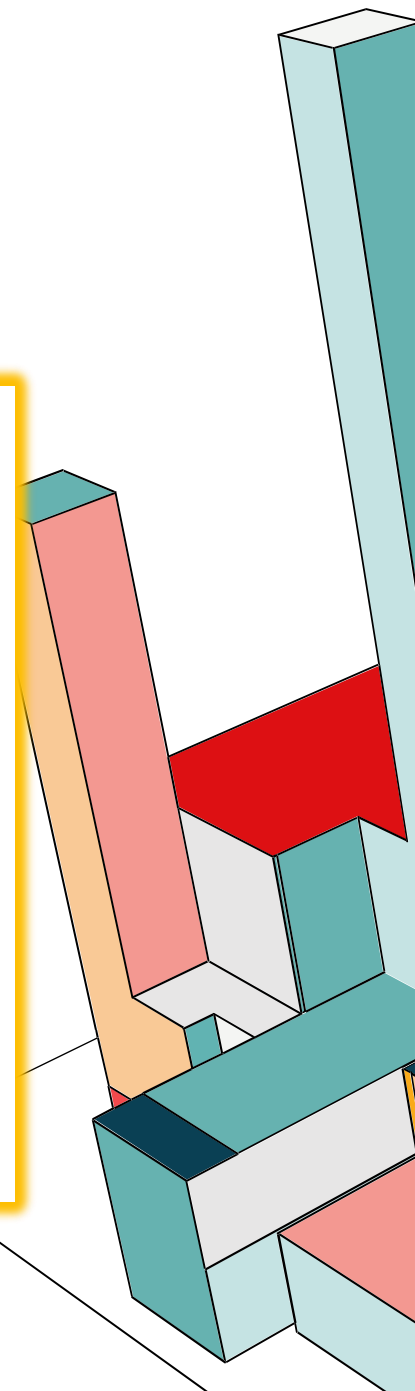


# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ОРГАНОВ ВЛАСТИ

На примере органов местного самоуправления

# КАПИТАЛЬНЫЙ И АВАРИЙНЫЙ РЕМОНТ В МКД

- Участвует в финансировании работ по капитальному ремонту общего имущества в роли собственника имущества;
- Участвует в финансировании работ по капитальному ремонту общего имущества в роли софинансирования Фонда капитального ремонта в силу регионального законодательства;
- Участвует в финансировании аварийно-восстановительных работ капитального характера на общем имуществе многоквартирного дома.

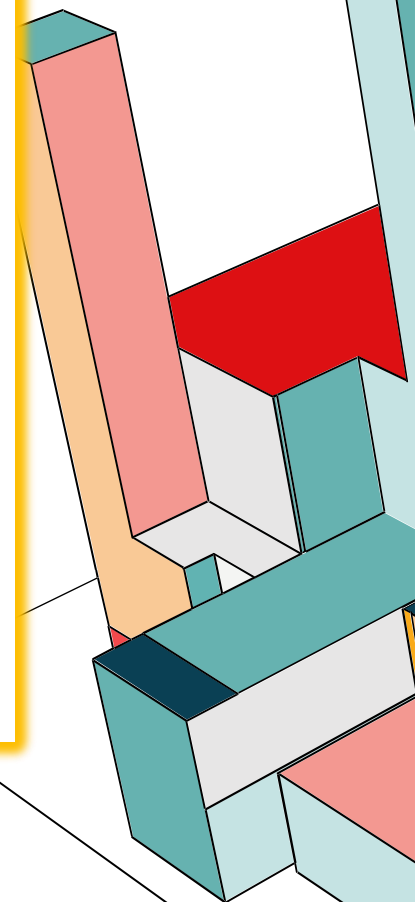




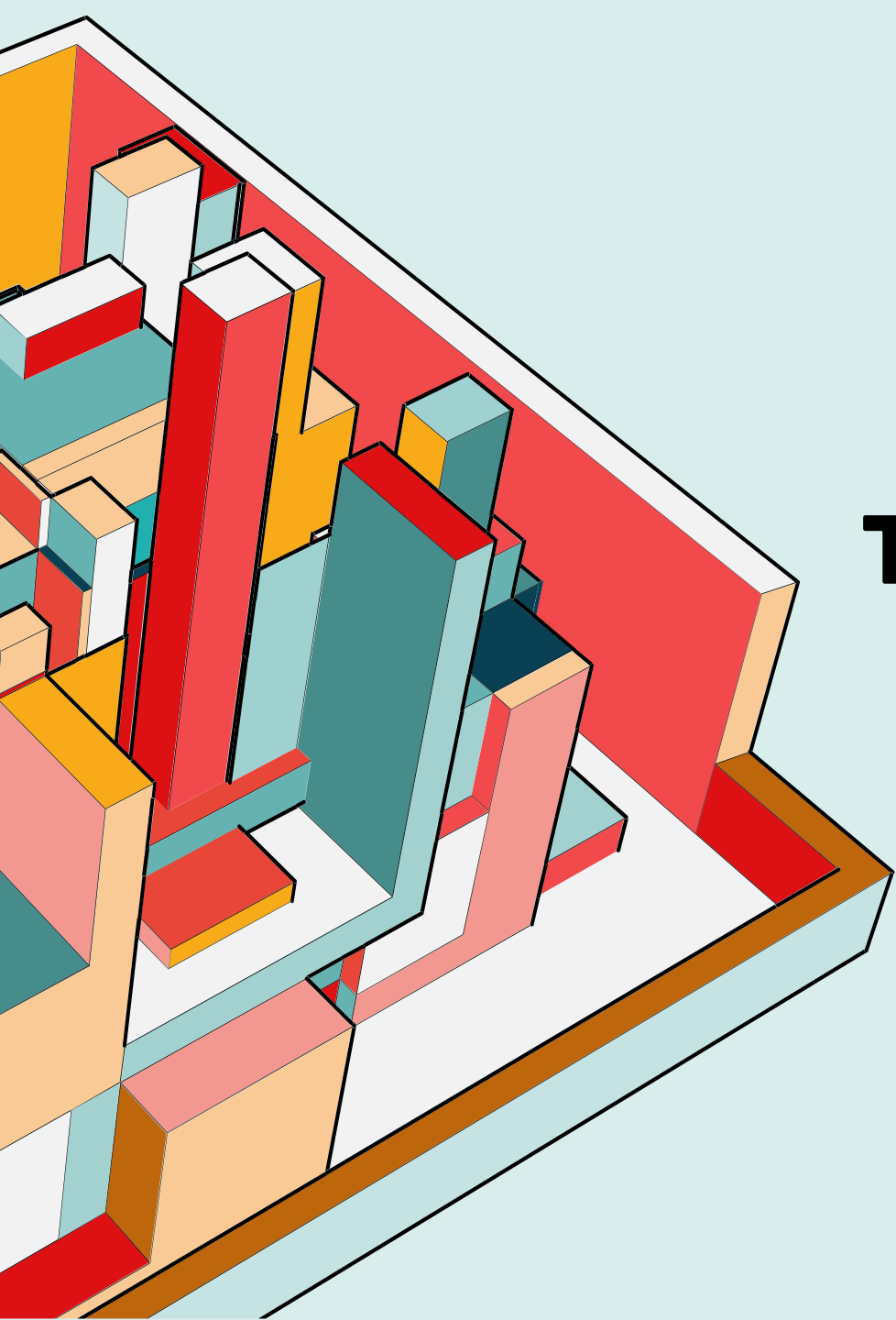
# **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

# ОГРАНИЧЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ФКР

- Только по видам работ установленных в программе капитального ремонта;
- Только в сроки установленные программой капитального ремонта или на основании строительного обследования и изменения срока работ;
- Только в рамках установленных расценок на капитальный ремонт в регионе.







# **РАЗГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ТЕКУЩИЙ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

Законодательное регулирование

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ч. 14.2 ст. 1

**Капитальный ремонт** объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - **замена и (или) восстановление** строительных конструкций объектов капитального строительства или **элементов таких конструкций**, за исключением несущих строительных конструкций, **замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения** и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Ч. 11 ст. 52

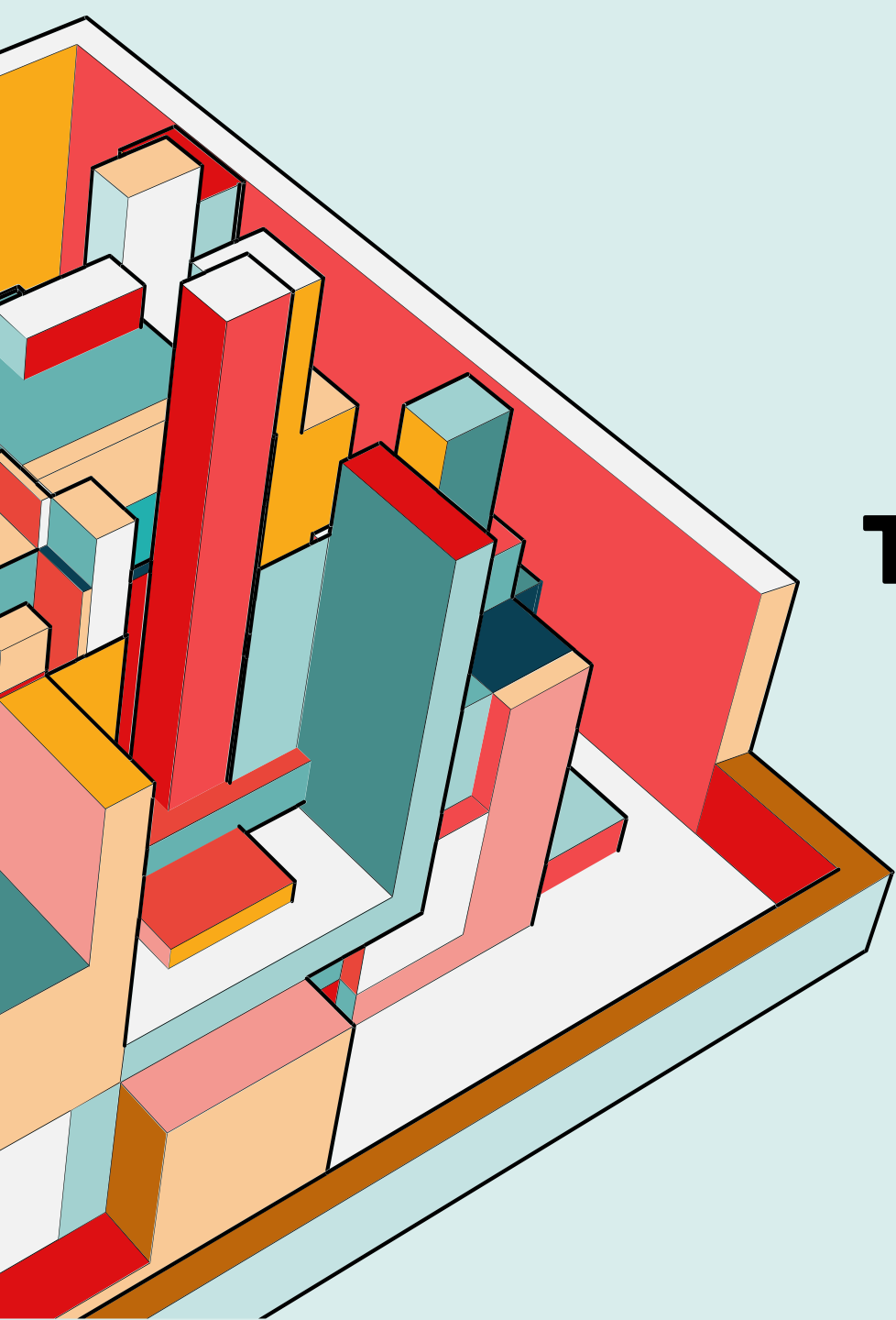
В случаях, определенных Правительством Российской Федерации, при осуществлении капитального ремонта зданий, **сооружений могут осуществляться замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций** объекта капитального строительства.



## **ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО НЕ ПРИМЕНЯЕМОЕ ДЛЯ МКД**

**Постановление Правительства РФ от 30.11.2021 N 2120 «Об осуществлении замены и (или) восстановления отдельных элементов строительных конструкций зданий, сооружений, элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения при проведении текущего ремонта зданий, сооружений»**

**Постановление Правительства РФ от 16.05.2022 N 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений»**



# **РАЗГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ТЕКУЩИЙ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

Техническое регулирование

# НАЦИОНАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ РАЗГРАНИЧЕНИЕ ЧЕРЕЗ ОБЪЕМ РАБОТ

## ГОСТ Р 56535-2015

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами УСЛУГИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

**3.1 текущий ремонт:** Комплекс работ (услуг), включенных в план работ и проводимых в рамках содержания общего имущества многоквартирного дома, связанных с восстановлением потерявших в процессе эксплуатации функциональную способность частей многоквартирного дома, на аналогичные или иные, улучшающие показатели до их нормативного состояния, **когда объем таких работ не превышает тридцати процентов от ремонтируемого имущества.**

## ГОСТ Р 51929-2014

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами  
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**3.13 капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома:** Комплекс работ (услуг) по замене и (или) восстановлению (ремонту) потерявших в процессе эксплуатации несущую и (или) функциональную способность конструкций, деталей, систем инженерно-технического обеспечения, отдельных элементов несущих конструкций многоквартирного дома на аналогичные или иные улучшающие показатели до их нормативного состояния, **когда объем таких работ превышает текущий ремонт.**



# **РАЗГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ТЕКУЩЕМУ И КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ**

МНЕНИЕ СУДОВ

# **КАССАЦИОННЫЙ СУД РАСШИРИЛ ВИДЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ДЛЯ ФКР**

**ДЕЛО № 2-1248/2023**

**г. Ростов-на-Дону**

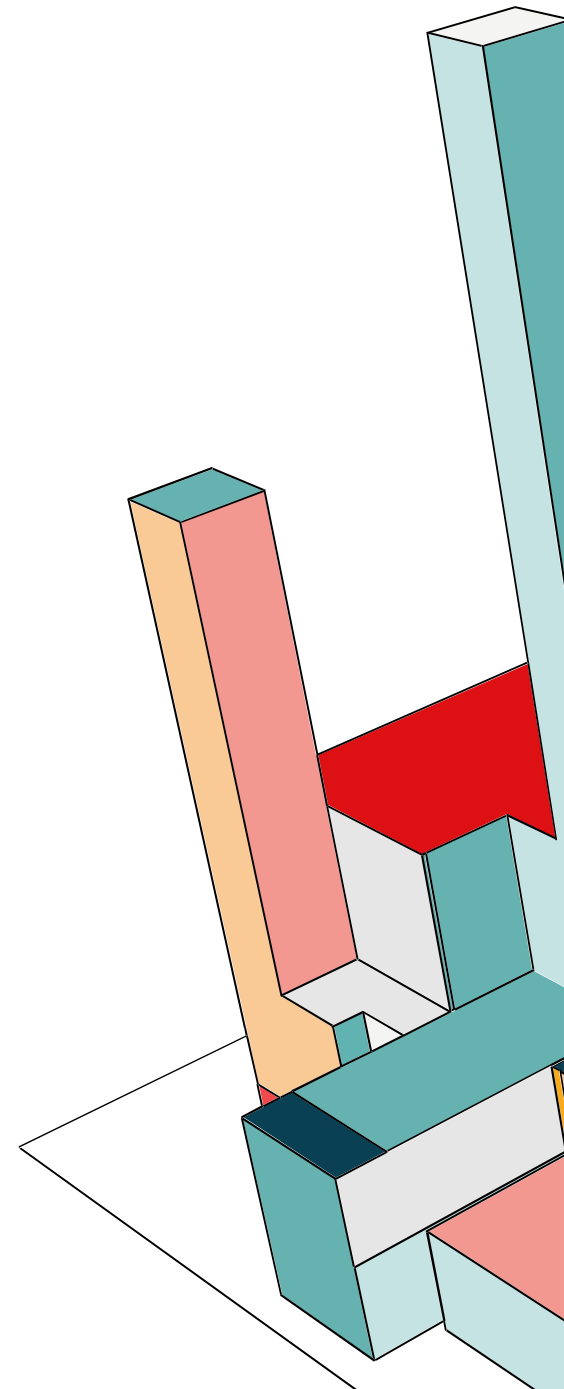
**УИД 61RS0005-01-2023-000433-32**

Суд считает, что замена несущих перекрытий входит в капитальный ремонт и подлежит выполнению и финансированию за счет Фонда капитального ремонта формируемого у Регионального оператора капитального ремонта.

# **КАССАЦИОННЫЙ СУД ВОЗЛОЖИЛ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ НА УК**

**Дело № 88-19584/2023 г. Асбест Свердловской обл.  
УИД 66RS0020-01-2021-000081-39**

**Суд посчитал, что УК обязана произвести капитальный ремонт перекрытия (капитальный ремонт на основании строительно-технической экспертизы), так как общий объем работ не превышает установленного для текущего ремонта.**



# КАССАЦИОННЫЙ СУД РАСШИРИЛ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ОМСУ ЗА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

**ДЕЛО №88-8678/2020**

**г. Владивосток**

Суд считает, если ОМСУ заключило договор подряда на капитальный ремонт МКД по краткосрочной программе, то устранения дефектов некачественного ремонта возлагаются на ОМСУ, а не на подрядную организацию и управляющую организацию, которая приняла работы и указала недостатки.



**ПОЧЕМУ  
НЕОБХОДИМО  
РАЗГРАНИЧИТЬ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ  
ЗА СОДЕРЖАНИЕ И  
РЕМОНТ**



# ВЛИЯНИЕ НА РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТ И УСЛУГ

СОБСТВЕННИКИ НЕ ЗАИНТЕРЕСОВАНЫ ПРИНИМАТЬ УЧАСТИЕ В ЗАКАЗЕ РАБОТ И ПОЛУЧЕНИИ РЕЗУЛЬТАТА. ОБРАЩАЮТ ВНИМАНИЕ НА РЕЗУЛЬТАТ ТОЛЬКО В ТОМ СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ЭТО СНИЖАЕТ КАЧЕСТВО ПРОЖИВАНИЯ В МКД

ЛИЦА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ УПРАВЛЕНИЯ МКД НЕ ЗАИНТЕРЕСОВАНЫ В ДОЛГОСРОЧНЫХ ФИНАНСОВЫХ ОТНОШЕНИЯХ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ, ИЗ-ЗА РАЗМЫТОСТИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБЪЕМОМ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ, РЕМОНТУ.



# ИТОГОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- УСТАНОВЛЕНИЕ В ЖК РФ ОПРЕДЕЛЕНИЯ О РАЗГРАНИЧЕНИИ ТЕКУЩЕГО И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ОБЪЕМОВ РАБОТ НА ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА;
- УСТАНОВЛЕНИЕ ПОДЗАКОННЫМИ АКТАМИ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ СВЯЗАННЫХ С ЗАМЕНОЙ И ВОССТАНОВЛЕНИЕМ отдельных элементов строительных конструкций зданий, сооружений, элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения;
- ЗАКРЕПЛЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ЗА НЕ ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ТЕКУЩЕГО И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА СРОКИ КОТОРЫХ НАСТУПИЛИ.





**СПАСИБО!**

**SNPNGK@BK.RU**

**+7 (499) 653-57-53**

**WWW.SNPNGK.RU**

