



## АДМИНИСТРАЦИЯ Невьянского городского округа

ул. Кирова, д. 1, г. Невьянск,  
Свердловская область, 624192  
тел.(34356)4-25-12, e-mail: [adngo@nvnsk.ru](mailto:adngo@nvnsk.ru)  
сайт: <http://nevyansk66.ru/>

от	16.04.2024	№	02-03/236
на №	МО46-01-46-180/2	от	09.04.2024

жители п. Аять (Ахунова Н.Н.)

ул. Ленина, д. 9, кв. 12  
п. Аять

О рассмотрении обращения

Уважаемая Надежда Николаевна!

Администрация Невьянского городского округа рассмотрела Ваше обращение по вопросу ремонта крыши, многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: п. Аять, ул. Ленина, д. 9 и сообщает следующее.

На территории Невьянского городского округа (в прочем, как и на всей территории Свердловской области) реализуется «котловой» способ формирования фонда капитального ремонта, предполагающий, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах. Все средства фонда, использованные на оплату работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подлежат возврату собственниками помещений в этом доме в течении срока действия Региональной программы. Региональная программа утверждена на срок 39 лет. Следовательно, все обязательства сторон в связи с проведением капитального ремонта как у регионального оператора – обеспечить проведение, так и у собственников помещений – профинансировать, должны быть выполнены в этот период.

В соответствии с указанным принципом положениями Жилищного кодекса Российской Федерации установлен лимит использования средств фонда капитального ремонта на ремонт общего имущества в одном многоквартирном доме (ч. 4 ст. 190 ЖК РФ).

В отношении вышеуказанного дома установленный лимит, а именно сумма взносов, собранных с собственников за всю реализацию программы составит 5 033 057,03 рублей, и, следовательно, работы, которые будут выполняться на доме не должны превышать этой суммы. Однако ремонт крыши, предусмотренный в 2024 году в соответствии с проектно-сметной документацией, направленной в наш адрес Региональным фондом составил 8 258 967,92 рублей, что значительно превышает сумму собранных средств по дому за всю реализацию программы.

При недостаточности собранных средств для финансирования капитального ремонта всех видов работ собственники помещений в многоквартирном доме могли принять решение о дополнительном взносе сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным актом. Однако протокол общего собрания собственников вышеуказанного дома, направленный в наш адрес не включал в себя информацию о дополнительном финансировании работ по

капитальному ремонту, а отражал только приоритет выбранных видов работ. Мероприятия по капитальному ремонту дома были сформированы с учётом собираемости взносов по дому и протокола общего собрания собственников, где приоритетным направлением в ремонте является инженерная инфраструктура дома.

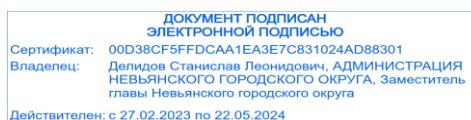
В дальнейшем ремонт крыши необходимо выполнять с учётом дополнительно собранных средств на эти цели, либо исполнение собственниками своей обязанности по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги порождает возникновение встречных обязательств со стороны управляющей организации по оказанию таких услуг как текущий ремонт проводимый в рамках содержания общего имущества многоквартирного дома, выполняемого в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей (п. 2.2 МДК 2-04.2004). Так как многоквартирный дом находится под управлением управляющей компания ООО «Астрея», то на неё возлагается ответственность за ремонт и надлежащее состояние общедомового имущества согласно Жилищному кодексу РФ (ст. 162), а перечень работ по содержанию определен регламентированным документом (МКД 2-04.2004 п.1).

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относятся, в том числе и принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Соответственно все работы по проведению ремонта общего имущества в многоквартирном доме и об уплате взносов с целью финансирования такого ремонта могут осуществляются на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники помещений в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, либо по собственной инициативе.

Исполняющий обязанности  
главы Невьянского  
городского округа

С.Л. Делидов



Радьгина Ольга Витальевна  
+7(34356)4-25-12(1111)