ООО "Центр дистанционного обучения "АКАТО"
197374, Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д.12
Бесплатный звонок по России: 8-800-700-60-58
www.acato.ru, e-mail: acato@acato.ru

Центр дистанционного обучения “АКАТО” (г.Санкт-Петербург) - российский лидер по организации юридических и бухгалтерских семинаров по актуальным вопросам жилищной сферы.

Порядок проведения капремонта в МКД: спорные вопросы и судебная практика

Место проведения: онлайн

Дата проведения:02 июля 2026

Время проведения: 10:00 - 13:30

Лектор: Яндыева Ольга Евгеньевна - Практикующий юрист в сфере ЖКХ. Руководитель компании по юридическому обслуживанию деятельности ТСЖ, ЖСК и УК. Ведущий лектор и руководитель Центра жилищного образования «Пермский стандарт». Участник большого количества судебных процессов по спорам с ресурсоснабжающими организациями, по оспариванию монопольного сговора тепловиков в г. Перми. Вы можете просмотреть бесплатные вид...

Вы можете приобрести доступ к **видеозаписи вебинара**. Программа мероприятия, условия приобретения доступа к записи и оформление заявки доступны на странице с ней.

Программа семинара:

1. **Порядок проведения капремонта в МКД: основные понятия**

- Понятие капитального ремонта общего имущества:

- виды работ, отнесённые к капремонту (на основе актуальных НПА);
- разграничение капремонта и текущего ремонта.

- Роль региональной программы при проведении капитального ремонта.

- внесение изменений в региональную программу (изменение работ, сроков, исключение / включение видов работ)
- последствия нарушения региональной программы при проведении капитального ремонта

2. **Критерии необходимости капремонта: комментарии к Приказу Минстроя № 569/пр**

- Обзор Приказа Минстроя России от 22.09.2025 № 569/пр и СП 547.1325800.2025.

- Основной критерий — оценка физического износа конструктивных элементов и инженерных систем (кроме лифтов и систем газоснабжения).

- Методика проведения оценки:

- визуальное обследование и сравнение повреждений с нормативами;
- расчёт итогового значения износа с учётом количества и частоты дефектов.

- Категории состояния МКД по степени износа:

- категория 1 (0–30% — капремонт не требуется);
- категория 2 (31–50% — ремонт требуется);
- категория 3 (51–65% — ремонт в приоритетном порядке);
- категория 4 (> 65% — требуется инструментальное обследование).

- Порядок инициирования обследования технического состояния:

- кто может инициировать обследование (УК, ТСЖ, собственники, органы МСУ);
- какие организации вправе проводить обследование;
- оформление заключения технического обследования и его использование в планировании капремонта.
- источник финансирования технического обследования МКД.

- Практические последствия для УК/ТСЖ:

- как использовать результаты технического обследования при формировании региональной программы;
- взаимодействие с ФКР и органами МСУ по корректировке сроков и видов работ капремонта;
- защита интересов собственников при необоснованном включении/исключении дома из программы.

3. Порядок организации и проведения капитального ремонта.

- Этапы организации капремонта:

- инициирование и проведение ОСС (требования к кворуму, обязательные вопросы повестки);
- утверждение перечня работ, сроков и сметы;
- выбор подрядчиков (конкурсные процедуры, требования к СРО).

- Работа со спецсчётом и региональным оператором:

- порядок формирования фонда капремонта;
- особенности оплаты работ со спецсчёта (требования банков, перечень документов).

- Контроль и приёмка работ:

- роль УК/ТСЖ в контроле за подрядчиком;
- фиксация недостатков: составление актов недопуска, претензий;
- комиссионная приёмка с участием собственников;
- гарантийные обязательства (сроки, порядок устранения дефектов).

- Цифровизация процессов:

- требования к размещению данных в ГИС ЖКХ;
- электронный документооборот с ФКР и подрядчиками

4. Спорные вопросы при проведении капремонта. Актуальных проблемы 2025–2026 гг.:

- ОСС**:** недостаточный кворум, оспаривание решений, разногласия смете и по перечню работ.

- Доступ к общему имуществу**:** недопуск подрядчиков, фиксация нарушений, принудительный доступ (ГЖИ и суды).

- Финансирование**:** отказы банков по спецсчёту, взыскание взносов с должников, споры при смене способа накопления.

- Качество работ**:** выявление недостатков после приёмки, претензии к ФКР и подрядчикам, возмещение ущерба.

5. Судебная практика 2025–2026 гг.:

- споры о признании решений ОСС недействительными;

- споры о признании нецелевого использования денежных средств специального счета (проведение текущего ремонта вместо капитального);

- иски о взыскании взносов на капремонт (ТСЖ ↔ собственники);

- дела о некачественном капремонте (ответственность ФКР и подрядчиков);

- конфликты из□за недопуска подрядчиков (принудительный доступ через суд);

- дела об отказах банков в проведении платежей со спецсчёта;

- споры, связанные с применением Приказа Минстроя № 569/пр (необоснованное включение/исключение дома из программы капремонта).

6. Ответы на вопросы

Раздаточные материалы:

- подробная презентация со ссылками на НПА и судебную практику

- шаблоны документов

Участникам мероприятия в течение 10 рабочих дней будет предоставлен доступ к видеозаписи вебинара