

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕМЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НЕ ОБЕСПЕЧИВАЮТ НОРМАЛЬНЫХ
УСЛОВИЙ ИХ ЭКСПЛУАТАЦИИ

ПОТРЕБНОСТИ В ФИНАНСИРОВАНИИ КАПИТАЛЬНЫХ РЕМОНТОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ (ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ)	
2,5 МЛРД КВ.М	ПЛОЩАДЬ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ (РОССТАТ, 2011 ГОД)
3,1 ТЫС.РУБ.	УДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ КОМПЛЕКСНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, НА 1 КВ. М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ МКД
7,75 ТРЛН РУБ.	ОЦЕНКА ОБЩЕЙ СТОИМОСТИ КОМПЛЕКСНОГО РЕМОНТА МКД В ЦЕНАХ 2012 ГОДА, 2,5 МЛРД КВ.М*3,1 ТЫС.РУБ.
25 ЛЕТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
100 МЛН КВ.М	ЕЖЕГОДНЫЙ ОБЪЕМ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, 2,5 МЛРД КВ.М/25 ЛЕТ (4%)
0,31 ТРЛН РУБ.	ЕЖЕГОДНЫЙ ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ РЕМОНТА (4%), 7,75 ТРЛН РУБ./25 ЛЕТ
18 МЛРД РУБ.	ИМУЩЕСТВЕННЫЙ ВЗНОС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ГК – ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ НА ПРОВЕДЕНИЕ РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ИЗ КОТОРОГО: - В 2013 ГОДУ – 7 МЛРД РУБЛЕЙ; - В 2014 ГОДУ – 7 МЛРД РУБЛЕЙ; - В 2015 ГОДУ – 4 МЛРД РУБЛЕЙ.

ИЗМЕНЕНИЯ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЧАСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ (МКД) НАПРАВЛЕННЫ НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ К ФИНАНСИРОВАНИЮ РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД.

Предлагаемый механизм направлен на предоставление организационной поддержки собственников по исполнению их обязанности по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ФОРМЫ ПОДДЕРЖКИ СОБСТВЕННИКОВ

Российская Федерация

- устанавливает порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- устанавливает порядок осуществления мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности;
- обеспечивает методическое сопровождение деятельности субъектов Российской Федерации при создании системы финансирования капитального ремонта, в том числе создание региональных операторов;
- устанавливает порядок осуществления Росфиннадзором контроля за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной и муниципальной поддержки, а также средств взносов собственников помещений;
- предоставляет финансовую поддержку субъектам Российской Федерации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Субъекты Российской Федерации

- устанавливают минимальный размер взноса на капитальный ремонт;
- проводят мониторинг технического состояния многоквартирных домов;
- создают регионального оператора капитального ремонта;
- устанавливают перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставляют государственную финансовую поддержку на проведение капитального ремонта общего имущества, в том числе гарантии, поручительства по кредитам или займам;
- утверждают региональные программы капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе устанавливают требования к ним и очередность осуществления ремонта, а также утверждают

краткосрочные (до трех лет) планы реализации региональных программ капитального ремонта;

- устанавливают порядок предоставления владельцами специальных счетов и региональным оператором сведений по операциям по специальным счетам;
- устанавливают порядок выплаты владельцем специального счета средств фонда капремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, в том числе на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных ЖК РФ;
- утверждают порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств и обеспечение их сохранности;
- устанавливают минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении домов, собственники которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах.

Органы местного самоуправления

- предоставляют финансовую поддержку проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;
- утверждают краткосрочные (до трех лет) планы реализации региональных программ капитального ремонта;
- принимают решение о формировании фонда капитального ремонта на счетах регионального оператора в случае непринятия собственниками решения о способе формирования фонда капитального ремонта.

ОБЯЗАННОСТИ

- Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта (не позднее 2-х месяцев со дня официального опубликования региональной программы капитального ремонта);
- Уплачивать обязательные взносы на капитальный ремонт;
- Принять решение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой капремонта (не позднее 3 месяцев после уведомления лица, осуществляющего управление многоквартирным домом);

- Принять решение об использовании фонда ремонта на снос дома или реконструкцию (в случае признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции);
- Уплачивать проценты по кредитам;
- Уплачивать пени в случае задержки внесения взносов на капремонт.

ПРАВА

- В любой момент принять решение о смене способа формирования фонда капремонта дома;
- Принять решение о смене владельца специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта;
- Установить размер фонда капитального ремонта своего дома в большем размере, чем это установлено законом субъекта Российской Федерации;
- Принять решение о проведении дополнительных видов работ по капитальному ремонту за счет средств, сформированных из превышения над минимальным размером взноса;
- Принять решение о проведении капитального ремонта своего дома, ранее срока, установленного региональной программой капитального ремонта;
- Запрашивать у владельца счета (ТОК, ЖК, иного специализированного кооператива, регионального оператора) информацию об операциях: по счету и остаток средств на нем;
- По достижении минимального обязательного размера фонда капремонта на общем собрании принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капремонт за исключением собственников, которые имеют задолженности по уплате этих взносов;
- Принять решения о размере взноса на капитальный ремонт (но не ниже минимального размера, установленного субъектом РФ).

Сроки принятия субъектами Российской Федерации необходимых нормативных правовых актов в части создания системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов и условия предоставления финансовой поддержки за счет средств ГК - Фонда содействия реформированию ЖКХ:

1. наличие обязательства субъекта Российской Федерации по принятию нормативных правовых актов (НПА) и региональной программы (РПКР) при подаче заявки до 1 июля 2013 года;
2. наличие НПА и обязательства субъекта Российской Федерации обеспечить к 1 января 2014 года утверждение РПКР при подаче заявки с 1 июля 2013 года до 31 декабря 2013 года включительно
3. наличие НПА и утвержденной РПКР при подаче заявки после 1 января 2014 года.

СПОСОБЫ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИННОМ ДОМЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ ВЫБИРАЮТ ОДИН ИЗ СПОСОБОВ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.

ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ НУЖНО НЕ ПОЗДНЕЕ 2-Х МЕСЯЦЕВ СО ДНЯ ОФИЦИАЛЬНОГО ОПУБЛИКОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.

1. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете (индивидуальное накопление)

На специальном счете аккумулируются средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома.

Владельцам специального счета по решению собственников является ТСЖ или ЖК (ЖСК), либо региональный оператор.

Функции технического заказчика работ по капитальному ремонту многоквартирного дома выполняют собственники или уполномоченное ими лицо.

2. Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (централизованная система капитального ремонта МКД).

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах. Законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований. Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, и по запросу собственников обязан предоставить сведения, предусмотренные таким учетом. Учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

Региональный оператор осуществляет также следующие функции, если иное не предусмотрено законом субъекта РФ:

- функции технического заказчика работ, по капитальному ремонту МКД, включенного в Региональную программу капитального ремонта;
- по финансированию расходов на капитальный ремонт в пределах средств сформированных фондов капитального ремонта с привлечением, при необходимости, средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;
- по взаимодействию с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

ЕСЛИ СОБСТВЕННИКИ НЕ ВЫБРАЛИ СПОСОБ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

В случае, если собственники не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда на счете регионального оператора.

СПОСОБ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МОЖЕТ БЫТЬ ИЗМЕНЕН В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ НА ОСНОВАНИИ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ПОРЯДКЕ, УСТАНОВЛЕННОМ СТАТЬЕЙ 173 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Собственниками также должны быть определены:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт (не менее минимального взноса, определенного субъектом Российской Федерации);
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту и сроки проведения капитального ремонта (в составе и сроках не менее и не позднее, чем установленные региональной программой капитального ремонта);
- владелец специального счета;
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Кредитные организации, в которых может быть открыт специальный счет.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях:

- величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 млрд.рублей;
- осуществляющих деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (если владельцем специального счета выбран региональный оператор).

Целевое назначение - перечисление взносов собственников на капитальный ремонт многоквартирного дома в целях формирования фонда капитального ремонта дома.

Право на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежит собственникам помещений пропорционально осуществленным взносам.

Владелец специального счета обязан:

- в течение 5-ти рабочих дней с момента открытия специального счета представить в орган государственного жилищного надзора (ГЖН) уведомление о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений;
- представить в ГЖН в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

Контроль за целевым использованием средств, находящихся на специальном счете, возложен на банк-держатель специального счета.

Собственники помещений МКД вправе осуществлять формирование фонда только на одном специальном счете.

Защита денежных средств, находящихся на специальном счете.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением требований по обязательствам, вытекающим из договоров, заключенных владельцем специального счета, на цели проведения работ или финансирования капитального ремонта. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

ОПЛАТА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В 2013 ГОДУ

**ОБЯЗАННОСТЬ СОБСТВЕННИКА ОПЛАЧИВАТЬ РАСХОДЫ НА
СОДЕРЖАНИЕ ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЕМУ ПОМЕЩЕНИЯ В МКД,
А ТАКЖЕ УЧАСТВОВАТЬ В РАСХОДАХ НА СОДЕРЖАНИЕ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1. плату за содержание и ремонт жилого помещения:
 - услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
 - услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
2. взнос на капитальный ремонт;
3. оплата за коммунальные услуги, включающие в себя плату за коммунальные услуги на индивидуальное потребление (ИП) и общедомовые нужды (ОДН):
 - холодное и горячее водоснабжение (ИП+ОДН),
 - водоотведение (ИП),
 - электроснабжение (ИП+ОДН),
 - газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах) (ИП),
 - отопление (теплоснабжение, а том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (ИП).

Примерная форма платежного документа и методические рекомендации по ее заполнению утверждены приказом Минрегиона России от 19 сентября 2011 года № 454.

1. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ (плата за жилое помещение)

Оплата исчисляется в соответствии с долей собственника в праве общей собственности на общее имущество МКД и вносится в виде платы за содержание и ремонт жилого помещения.

ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ
ПОМЕЩЕНИЕ В МЕСЯЦ

=

РАЗМЕР ПЛАТЫ
ЗА 1 КВ.М.

Х

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЯ
(ЖИЛОГО ИЛИ НЕЖИЛОГО) СОБСТВЕННИКА (КВ.М.)

Содержание общего имущества должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ и включает уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования и земельного участка, входящего в состав общего имущества.

При определении состава общего имущества используются сведения содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, в паспорте многоквартирного дома, а так же сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения является договорной. Устанавливается собственниками помещений в МКД на общем собрании собственников с учетом предложений управляющей организации/общем собрании ТСЖ на основе принятой сметы доходов и расходов на год.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

2. ВЗНОС НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ (капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме).

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В размере платы за содержание и ремонт жилого помещения не включаются расходы по ремонту жилого (нежилого) помещения и внутриквартирного и инженерного оборудования.

3. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ (плата за коммунальные услуги).

Решение уполномоченных органов об установлении тарифов и утверждении нормативов публикуется в официальных средствах массовой информации.

ПЛАТА ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

=

ТАРИФ

X

X

НОРМАТИВ ПОТРЕБЛЕНИЯ

ДЛЯ ИП

ДЛЯ ОДН

ОБЪЕМ
ПОТРЕБЛЕНИЯ
ПО ПРИБОРАМ
УЧЕТА

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
ЖИЛЫХ (НЕЖИЛЫХ)
ПОМЕЩЕНИЙ (ПРИ
ОТОПЛЕНИИ)/КОЛИЧЕСТВ
О ПРОЖИВАЮЩИХ (В
ОСТАЛЬНЫХ СЛУЧАЯХ)

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
ПОМЕЩЕНИЙ ВХОДЯЩИХ
В СОСТАВ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА ДОЛЯ
СОБСТВЕННИКА
ПОМЕЩЕНИЯ В ПРАВЕ
ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

Тариф устанавливается для населения с учетом НДС уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ в области регулирования тарифов и надбавок/оранном местного самоуправления.

Нормативы потребления КУ на индивидуальное потребление и общедомовые нужды (утверждаются уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ в порядке, установленном Правительством РФ (ПП РФ от 23.05.2006 №306).

1. С сентября 2012 года жители России перешли на новые правила предоставления жилищно-коммунальных услуг. Теперь мы отдельно оплачиваем услуги, потребленные в жилом помещении, и расходы на общедомовые нужды (ОДН). Кроме того, выделено потребление ресурсов на земельных участках и в приусадебном хозяйстве. С 1 июня 2013 года ОДН по отоплению отдельно от индивидуального потребления не рассчитываются. В счетах (квитанциях) указывается одна единая сумма по отоплению, включающая в себя как индивидуальное потребление, так и ОДН. Расходы на ОДН по водотведению и газоснабжению к оплате не предъявляются (за исключением случая наличия общедомовых приборов учёта).

С 1 июня порядок снятия показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ). Порядок снятия показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ) может быть установлен договором, содержащим положение о предоставлении коммунальных услуг (договор управления МКД или договор на поставку коммунальных ресурсов), и (или) решениями собственников помещений в МКД. Если такой порядок не установлен:

1. Потребитель **вправе** ежемесячно снимать показания индивидуального (ИПУ) и передавать их исполнителю (УО, ТСЖ) не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг. В этом случае исполнитель осуществляет не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем сведений о показаниях ИПУ.

2. Исполнитель **обязан** осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний ИПУ, установленных вне помещений, а также проверку состояния таких ИПУ.

Плата может начисляться исходя из среднемесячного потребления КУ в квартире за период не менее 6 месяцев, а если период работы ИПУ составил меньше 6 месяцев - то за фактический период работа прибора учета, но не менее 3 месяцев. Показания общедомового прибора учета (ОПУ) обязан снимать исполнитель в период с 23-го по 25-е число текущего месяца. Полученные показания ПУ исполнитель заносит в журнал учета указанных ПУ.

Важно!

с 1 июля 2013 выросли тарифы на КУ. Максимальный рост совокупной платы населения за коммунальные услуги, с учетом ее неувеличения в I полугодии 2013, не должен превысить 12% (по отдельным видам коммунальных услуг рост может быть выше 12 процентов, по отдельным видам услуг ниже, но совокупный платеж по всем видам услуг не превысит заданных параметров).

Рост тарифов происходит в середине лета, а не с января, специально, чтобы притормозить инфляцию и облегчить финансовое бремя для населения. Федеральная служба по тарифам установила ориентиры, в пределах которых регионы могут формировать свои тарифы.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

**РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ (МКД)
ФОРМИРУЮТСЯ НА СРОК, НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ВО ВСЕХ
МКД, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ СУБЪЕКТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ МКД,
ПРИЗНАНЫХ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ)**

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ/
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
УСТАНАВЛИВАЕТСЯ НОРМАТИВНЫМ АКТОМ СУБЪЕКТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ,
УСТАНОВЛЕННЫХ СТАТЬЕЙ 166 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Региональная программа капитального ремонта в том числе
включает в себя:**

- перечень МКД;
- перечень работа услуг;
- плановый год проведения капитального ремонта.

Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме. Региональные программы капитального ремонта должны быть утверждены субъектами РФ до 1 января 2014 года. Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

КРАТКОСРОЧНЫЕ ПЛАНЫ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Органы государственной власти субъекта РФ, органы местного самоуправления утверждают краткосрочные (сроком до 3-х лет) планы реализации региональных программ капитального ремонта. Краткосрочные планы конкретизируют сроки проведения капитального ремонта МКД, уточняют виды услуг и работ, определяют виды и объем государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта общего имущества в МКД.

РЕШЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Лицо, ответственное за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в МКД, либо региональный оператор (если фонд капитального ремонта формируется на счет регионального оператора), не менее чем за 6 месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ) до наступления года, в котором планируется проведение капитального ремонта МКД, представляет таким собственникам предложения по:

- срокам начала капитального ремонта МКД;
- перечню и стоимости работ и услуг,
- порядку и источнику финансирования капитального ремонта МКД.

Не позднее чем через 3 месяца с момента получения указанных предложений собственники помещений в МКД на общем собрании собственников помещений принимают решение о проведении

капитального ремонта общедомового имущества в МКД. Если такое решение не принято - на основании решения органа местного самоуправления, который тем самым берет инициативу на себя.

СПОСОБЫ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Собственники могут сами выбрать способ формирования фонда капитального ремонта своего дома на общем собрании. В случае, если способ собственниками не выбран в течение 2-х месяцев с даты опубликования региональной программы капитального ремонта, обязанность по формированию фонда капитального ремонта автоматически переходит к региональному оператору.

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает два способа формирования фонда капитального ремонта: вносить обязательный ежемесячный платеж на открытый специальный счет дома в банке или передать полномочия по распоряжению средствами региональному оператору, который является некоммерческой организацией, учреждаемой субъектом РФ.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Региональный оператор - некоммерческая организация, созданная субъектом Российской Федерации в форме фонда. Может быть создано несколько региональных операторов. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах в пределах средств, предназначенных на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, могут использовать только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального

ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ВЗНОС НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Взносы обязаны уплачивать все собственники жилья в многоквартирном доме, за исключением домов, признанных аварийными. Минимальный размер такого взноса определяется субъектом Российской Федерации. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса.

КАКИЕ ВИДЫ РАБОТ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?

Перечень работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается нормативным актом субъекта Российской Федерации с учетом требований, установленных статьей 166 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Работы и услуги по капитальному ремонту МКД финансируются за счет средств сформированного фонда капитального ремонта (взнос собственников на капитальный ремонт). Финансирование также может осуществляться с участием средств федерального, субъектового и местного бюджетов, что должно быть предусмотрено соответственно федеральными законами, законами субъекта РФ, муниципальными правовыми актами.