ПРОКУРАТУРА РАЗЪЯСНЯЕТ

Финансирование капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома

|  |
| --- |
| Согласно ч.2 ст.158 Жилищного кодекса Российской Федерации расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.  В силу ч.1 ст.170 ЖК РФ фонд капитального ремонта образуется за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходов, полученных от размещения средств фонда капитального ремонта, средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 настоящего Кодекса, а также кредитных и (или) иных заемных средств, привлеченных собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.  Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме (ч.3 ст.158 ЖК РФ).   Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме ( ч.1 ст.169 ЖК РФ).  В соответствии с ч.2 ст.169 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом.  Согласно ч.3 ст.170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:  - перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет;  - перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора;  В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:  - размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;  - владелец специального счета;  - кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и части 2 статьи 176 настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.  Постановлением Администрации Смоленской области от 23.12.2020г. №816 на 2021 минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Смоленской области установлен в сумме 8,02 рубля в месяц в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения. |
|  |

ПРОКУРАТУРА РАЗЪЯСНЯЕТ

Организация проведение капитального ремонта

Статьей 166 ЖК РФ предусмотрен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, который включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Данный перечень услуг и работ по капитальному ремонту может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

В соответствии с ч.1 ст.168 УК РФ предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов определяются региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, которая утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Постановлением Администрации Смоленской области от 27.12.2013 N 1145 утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014 - 2043 годы. Данная программа включает:

перечень всех многоквартирных домов на территории Смоленской области за рядом исключений (например, домов, признанных в установленном порядке аварийными, подлежащими сносу или реконструкции); перечень работ и услуг по капремонту общего имущества таких домов; плановый период проведения капремонта по каждому виду работ и услуг, очередность проведения капитального ремонта.

Кроме того, распоряжением Администрации Смоленской области от 27.05.2019г. №802-р/адм утвержден краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014-2043 годы на 220-2022годы.

Согласно ч.3 ст.189 ЖК РФ не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

После получения указанных предложений собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, обязаны рассмотреть их и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта.

|  |
| --- |
| Решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирным доме (ч.2 ст.44, ч.1 ст.46 ЖК РФ). |
| На общем собрании собственники помещений должны определить или утвердить: 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту; 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса; 3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. |
|  |

ПРОКУРАТУРА РАЗЪЯСНЯЕТ

Статьей 191 ЖК РФ предусмотрены меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

Так, финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

В соответствии с п.1 ч.2 ст.168 ЖК РФ не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта: многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Также, в региональную программу капитального ремонта могут не включаться дома, в которых имеется менее чем пять квартир, не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции, не включаются в региональную программу капитального ремонта многоквартирные дома, расположенные на территориях населенных пунктов, признанных закрывающимися на основании решений органов государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с Правительством Российской Федерации.

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта (ч.2 ст.191 ЖК РФ).