

1 Базовые вопросы

- **1.1 Что такое новая система капитального ремонта многоквартирных домов?**

С 2014 года собственники квартир при помощи взносов на капитальный ремонт сами формируют фонд, за счет которого в последствии будет ремонтироваться их дом. В соответствии с Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ бремя расходов по надлежащему содержанию многоквартирного дома (в т.ч. его капитальный ремонт) несут собственники помещений в доме. Также может быть предусмотрена государственная и муниципальная поддержки на капитальный ремонт на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Новая система капитального ремонта обеспечит безопасность и комфортность проживания граждан, позволит поддержать достойный уровень эксплуатационных характеристик многоквартирных домов, а главное - гарантировано получить капитальный ремонт дома, не позже сроков установленных региональной программой.

- **1.2 Что такое фонд капитального ремонта?**

Фонд капитального ремонта – это своего рода «копилка». Он формируется из ежемесячных взносов собственников помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченных собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капремонт, процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете. В него, по решению общего собрания также могут поступать доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования общего имущества. Например, деньги, вырученные от размещения в подъездах рекламной информации.

- **1.3 Кто должен платить за капитальный ремонт?**

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт лежит на всех собственниках помещений в многоквартирном доме.

Платят:

- собственники жилых и нежилых помещений.

Не платят:

- собственники домов, признанных в установленном порядке аварийными 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, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка;

- наниматели жилья.

- **1.4 Субсидии для граждан на капитальный ремонт**

Действующее законодательство предусматривает меры социальной поддержки малоимущих и отдельных категорий граждан путем предоставления субсидий и компенсаций на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Поддержка малоимущих граждан при оплате взноса за капитальный ремонт (предоставление субсидий) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг». Предоставление субсидии осуществляется по месту постоянного проживания.

Предоставление мер социальной поддержки для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе уплаты взносов на капитальный ремонт, отдельным категориям граждан, осуществляется в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС"; Федеральным законом от 12 января 1995 года N 5-ФЗ "О ветеранах", Федеральным законом от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне". Предоставление мер социальной поддержки предоставляется в виде компенсации 50% взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Меры социальной поддержки для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе уплаты взносов на капитальный ремонт, также могут устанавливаться законами субъектов Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.

- **1.5 Когда наступает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт?**

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

- **1.6 Что такое региональная программа капитального ремонта?**

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональная программа капитального ремонта включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает 70%, 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, а также дома, в которых имеется менее чем три квартиры. В региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта приняты решения о сносе или реконструкции;;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

3) плановый период проведения капитального ремонта;

4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ.

- **1.7 Какие виды работ могут выполняться в доме за счет накопленных средств?**

Жилищным кодексом определен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального

ремонта, формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного субъекта РФ, и включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен другими видами услуг и работ.

В случае принятия собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых иных услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

- **1.8 Какие предусмотрены способы накопления средств на капитальный ремонт?**

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- 2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.
При выборе первого способа накопления собственники самостоятельно занимаются организацией капитального ремонта, выбирают исполнителя работ по капитальному ремонту и заключают с ним договор. Капитальный ремонт при таком способе накопления проводится либо в сроки, установленные региональной программой, либо если это необходимо – досрочно, при достаточности средств на счете. Владельцем специального счета может быть УК, ТСЖ, ЖК или региональный оператор. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют указанным требованиям, на своем официальном сайте в сети "Интернет" (<http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>).

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, так называемый «общий котел», региональный оператор берет на себя в полном объеме организацию проведения капитального ремонта в сроки, установленные региональной программой: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки работ, принимает выполненные работы, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств подрядными организациями. Средства, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах при условии, что и те и другие формируют фонды капитального ремонта на счете одного регионального оператора.

- **1.9 Каков срок принятия решений о выборе способа накоплений на капремонт?**

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, должны принять решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта и реализовать его не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Не позднее чем за месяц до окончания установленного срока для выбора способа формирования фонда капитального ремонта (если жильцы МКД к этому времени не выбрали его самостоятельно) орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений для принятия такого решения.

Если собственники самостоятельно не выберут способ накопления и (или) не смогут реализовать свое право в установленный срок, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

- **1.10 Можно ли изменить способ накопления средств на капитальный ремонт?**

Способ накопления может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников.

В случае, если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, изменение способа накопления в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа решением общего собрания должны быть определены:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;
- владелец специального счета;
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.