

На что могут расходоваться средства фонда капремонта?

Кто принимает решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

Решение принимается на общем собрании собственников помещений по предложению товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, управляющей организации или регионального оператора. Если такое решение не принято и фонд капремонта формируется на счете регионального оператора – на основании решения органа местного самоуправления, который тем самым берет инициативу на себя.

На какие работы могут расходоваться средства фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт?

Статья 166 Жилищного кодекса предусматривает перечень работ и услуг по капитальному ремонту, на финансирование которых направляются взносы собственников помещений, а именно:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
 - ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
 - ремонт крыши;
 - ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
 - ремонт фасада;
 - ремонт фундамента многоквартирного дома.
- Кроме того, нормативным правовым актом субъекта РФ перечень может

быть дополнен услугами и (или) работами:

- по утеплению фасада;
- переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу;
- устройству выходов на кровлю;
- 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, электрической энергии, газа);
- другими видами услуг и (или) работ.

Относится ли к работам и услугам по капремонту благоустройство придомовой территории?

Благоустройство дворовых территорий (заощенение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дренажных садов, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок) может быть отнесено к работам, проводимым при капитальном ремонте. Согласно

пункту 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен этот дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законода-

тельства и законодательства о градостроительной деятельности.

Проведение благоустройства в рамках реализации региональных программ капремонта за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, возможно только при отнесении субъектом РФ такого вида работ к работам, финансируемым из минимального взноса. Если нормативным правовым актом субъекта РФ это не установлено, то такие работы могут проводиться только за счет взносов, уплачиваемых собственниками в размере сверх минимального.

В ст. 191 ЖК РФ сказано, что госпредприятие капремонта может предоставлять управляющей организации. На каком основании управляющая организация получает господдержку и на какой счет? Может ли она получить средства поддержки, если владельцем спецсчета является региональный оператор?

Управляющая организация, которой на основании заключенного с собственниками помещений договора поручена организация проведения капремонта дома, при получении господдержки открывает отдельный банковский счет, на который органом местного самоуправления перечисляются средства после предоставления управляющей организацией:

- уведомления об открытии такого счета с указанием реквизитов;
- решения собственников помещений о проведении капитального ремонта, которое принято в соответствии с требованиями ста-

ти 189 ЖК РФ и которым определена организация, с которой будет заключен договор на проведение капремонта;

● утвержденной сметы расходов на капремонт. Орган местного самоуправления перечисляет средства государственной и муниципальной поддержки на открытый управляющей компанией отдельный банковский счет в течение пяти рабочих дней со дня поступления вышеуказанных документов. Если владельцем спецсчета является региональный оператор, это не препятствует перечислению средств государственной и муниципальной поддержки на отдельный счет управляющей организации. В этом случае оплата работ по капитальному ремонту будет производиться из двух источников: со специального счета – региональным оператором, и с отдельного счета – управляющей организацией.

Каков источник финансирования капремонта, если фонд капитального ремонта формируется на спецсчете у регионального оператора, но количество средств недостаточно для проведения ремонта?

Источники финансирования могут быть средствами федерального бюджета, средствами бюджета субъекта РФ, местного бюджета, а также, при принятии общим собранием собственников соответствующего решения, кредитные средства или дополнительные взносы. При этом в случае отсутствия дополнительных источников ремонт производится исходя из накопленных на счете средств фонда капитального ремонта.

Что такое минимальный размер фонда капремонта?

Как производится расчет минимального размера фонда капитального ремонта?

Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, может быть установлен законом субъекта РФ. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер. По достижении минимального размера собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов (часть 8 статьи 170 ЖК РФ).

Минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома определяется как доля от оценочной стоимости капитального ремонта такого дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный субъектом РФ перечень минимально необходимых услуг и работ по капремонту с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров дома.

Субъекту РФ рекомендуется устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома в размере не более 30 процентов оценочной стоимости ремонта. Минимальный размер фонда капитального ремонта рекомендуется устанавливать в рублях на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капремонта на счете регионального оператора, приостановить обязанность по уплате взносов по достижении минимального размера фонда капитального ремонта своего дома?

Право приостановления обязанности по уплате взносов по достижении минимального размера фонда капитального ремонта есть только у собственников, формирующих фонды на специальных счетах (часть 8 статьи 170 ЖК РФ), если законом субъекта РФ установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах.

Однако когда за счет средств фонда будут оплачены работы по капитальному ремонту и его размер станет меньше установленного, уплату взносов будет необходимо возобновить, пока размер фонда опять не достигнет минимального значения.

Возможно ли отказать от сбора на фонд капитального ремонта жителей многоквартирного дома с непосредственным управлением?

Независимо от выбранного способа управления домом, собственники обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в установленном размере или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников, в большем размере (часть 1

статьи 169 ЖК РФ). Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством РФ порядком 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 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. При этом 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 (часть 2 статьи 169 ЖК РФ). Обязанность по уплате взносов на капремонт возникает по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включено многоквартирный дом (часть 3 статьи 169 ЖК РФ).

Не возникнет ли ситуация, когда региональный оператор проведет капремонт за счет средств собственников, выбравших «котловый» способ формирования фонда, а потом будут выявлены недостатки, которые будут устраняться опять же за счет средств собственников?

В соответствии с изменениями, внесенными в ЖК РФ, региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры. При этом должно быть предусмотрено установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

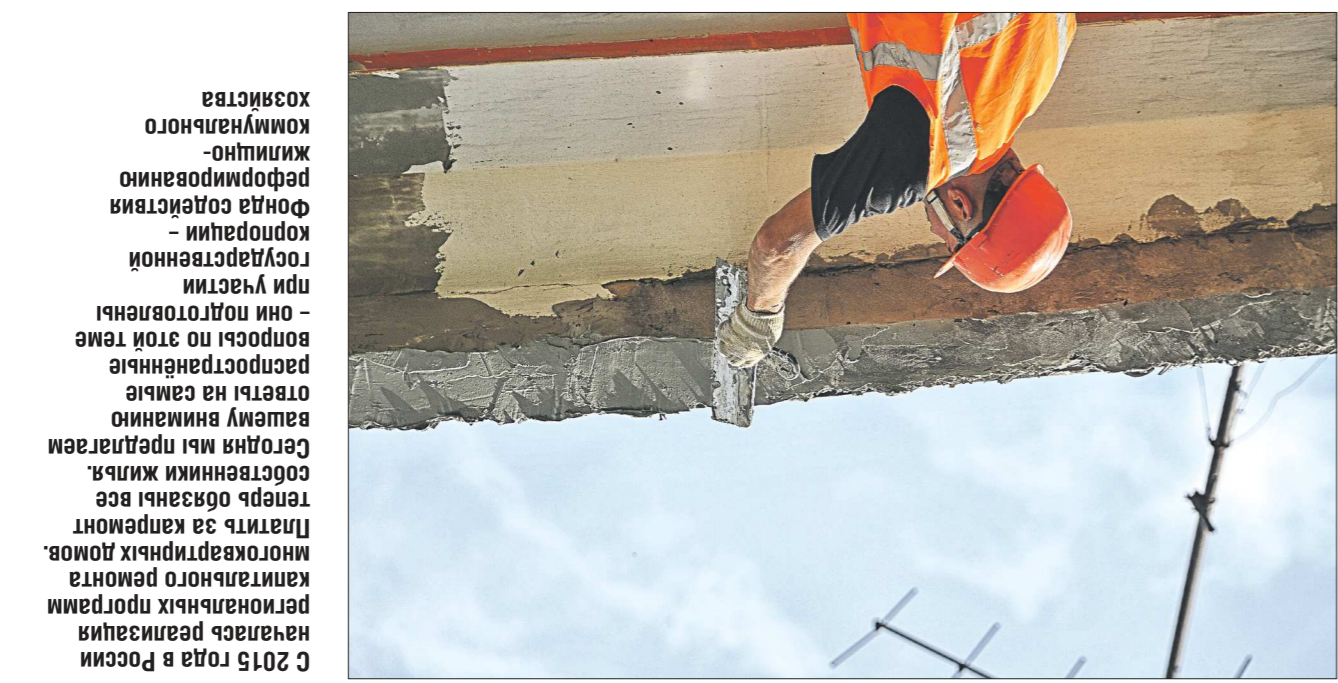
В настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области, в настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области, в настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области...

В настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области, в настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области...

В настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области, в настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области...

В настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области, в настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области...

Если у вас есть жалобы или вопросы, обращайтесь в «Единую Россию»



Все, что вы хотели знать о капремонте

С 2015 года в России начались реализация региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов. Планировать за капремонт теперь обязаны все собственники жилья. Сегодня мы предлагаем вашему вниманию ответы на самые распространённые вопросы по этой теме – они подготовлены при участии государственной корпорации Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

Свердловское региональное отделение партии «Единая Россия»

СОВМЕСТНЫЙ ПРОЕКТ

В настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области, в настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области...

В настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области, в настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области...

В настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области, в настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области...

В настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области, в настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области...

В настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области, в настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области...

В настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области, в настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области...

В настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области, в настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области...

В настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области, в настоящее время у жителей многоквартирных домов в Свердловской области, а также в ряде регионов России, в том числе в Свердловской области...

Чем гарантируется сохранность средств, собранных на капремонт?

Вторник, 25 августа 2015 г.