

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА РАЗЪЯСНЕНИЯ

Обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт лежит на собственниках вне зависимости от того, является дом новым или нет.

Многие собственники ошибочно полагают, что поскольку дом находится на гарантии у застройщика, то в течение 5 лет вносить взносы на капитальный ремонт не нужно.

Гарантийные обязательства краткосрочны, а капитальный ремонт планируется через десятилетия. Капитальный ремонт дорог, поэтому собирать денежные средства на него, говорит законодатель, нужно уже сейчас.

С июня 2015 г. обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в новостройках, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение 5 лет с даты включения дома в региональную программу. Основным параметром для включения дома в программу капитального ремонта является время его сдачи в эксплуатацию.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в новостройках в Московской области возникает по истечении 6 месяцев с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу.

В соответствии с ч. 1 ст. 168 Жилищного кодекса РФ 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 общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов (далее - государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта), контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором.

Согласно ч. 2 ст. 168 Жилищного кодекса РФ региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта) формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. (ч. 3 ст. 168 Жилищного кодекса РФ).

Порядок организации проведения капитального ремонта в Московской области установлен Закон Московской области от 01.07.2013 N 66/2013-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области».

Согласно ст. 11. данного Закона очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется на основании следующих критериев:

- 1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 2) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- 3) техническое состояние многоквартирного дома;
- 4) процент собираемости взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.

Постановлением Правительства МО от 27.12.2013 N 1188/58 утверждена региональная программа Московской области "Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2049 годы.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт на территории Московской области на 2019 год в размере 9,07 рублей в месяц на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения. (Утвержден Постановление Правительства МО от 04.12.2018 N 905/43 "О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2019 год").

Формирование фонда капитального ремонта.

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

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора используется в подавляющем большинстве случаев.

Фонд, формируемый на специальном счете, предназначен только для ремонта одного многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют счет.

Владельцем специального счета может быть лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом:

- 1) ТСЖ;
- 2) ЖК или ЖСК;
- 3) управляющая организация.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда 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,
- владелец специального счета;
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Если собственники в установленный законом срок не приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении.

В таком случае региональный оператор полностью берет на себя обслуживание счета, организацию и проведение ремонтных работ, контроль их качества, выбор подрядчиков, приемку работ. При этом рег. оператор может использовать для ремонта одних домов взносы собственников помещений других домов.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в МКД в течение срока, установленного органом гос. власти субъекта РФ, но не более чем в течение 6 месяцев после официального опубликования региональной программы кап. ремонта, в которую включен МКД. **Законом Московской области установлен срок для принятия и реализации решения – 2 месяца после официального опубликования региональной программы кап. ремонта.** Если в течение данного срока не принято решение ОМС Московской области в течение 10 дней принимает решение о формировании фонда на счете рег. оператора. В дальнейшем собственники вправе изменить способ формирования (**по Закону МО рег. оператор будет обязан передать средства и всю**

имеющуюся информацию через 1 месяц со дня принятия решения, ЖК РФ установил 2 года и 5 дней, если законом субъекта не установлено иное).

Оплата взноса на капитальный ремонт.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники жилых помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, или лицом, *им уполномоченным*, в сроки, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на такой специальный счет в сроки, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Собственники нежилых помещений в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе, представляемых лицами, уполномоченными в соответствии с требованиями части 1 настоящей статьи, которые вправе представить платежный документ, содержащий расчет размеров взноса на капитальный ремонт на предстоящий календарный год, однократно в течение первого расчетного периода такого года.

В случае если региональный оператор заключит агентский договор с УК, ТСЖ ЖК или ЖСК, плата за капитальный ремонт включается в платежный документ, выставляемый УК, ТСЖ или ЖСК.

Предложение о заключении такого договора в адрес нашей организации от регионального оператора не поступало.

Таким образом, наша управляющая организация не вправе включать капитальный ремонт в единый платежный документ.

Изменение способа формирования капитального ремонта.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с [частью 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса РФ.

Так, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) 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;

2) владелец специального счета;

3) 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.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете **вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме** в соответствии с частью 4 ст. 173 Жилищного кодекса РФ, 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.

Срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, не применяется в случае, если решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора было принято органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса РФ, и решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта и последствиях выбора одного из них, на оказание собственникам расположенных в многоквартирном доме помещений помощи в принятии соответствующего решения и разъяснении порядка его реализации, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в этом случае вступает в силу через один месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете обязан передать владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.