

Когда будет производиться капитальный ремонт в моем доме?

В соответствии с Законом Московской области №66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» органы местного самоуправления Московской области ежегодно утверждают краткосрочные, сроком до трех лет, планы реализации региональной программы и направляют в уполномоченный орган – Министерство строительного комплекса Московской области (далее - Министерство). Министерство на основании полученных данных формирует проект плана реализации региональной программы и направляет его в Правительство Московской области для утверждения.

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 - физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент);
4. процент собираемости взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок использования критериев, при определении очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах установлен постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 №1187/58 «Об утверждении Порядка использования критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области».

С краткосрочным планом реализации региональной программы можно ознакомиться на официальном сайте Фонда в разделе «Информация» - <http://fkr-mosreg.ru/info.html>, также в разделе «Программа» - <http://fkr-mosreg.ru/geo/>.

На каком основании производится начисление взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов? Какой нормативной правовой базой это регламентируется?

В соответствии с частью 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме.

Статьей 5 Закона Московской области №66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» установлено, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении трех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа, в которую включен этот многоквартирный дом.

Какие многоквартирные дома не попадают в программу капитального ремонта?

Согласно пункту 1 части 2 статьи 9 Закона региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, и включает

в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу. По решению Правительства Московской области в региональную программу могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 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 Правительством Московской области. По решению Правительства Московской области в региональную программу не включаются дома, в которых имеется менее чем три квартиры.

Каков перечень работ по капитальному ремонту многоквартирного дома?

В соответствии с положением статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 13 Закона Московской области №66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, 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.

Если гражданин проживает в муниципальной квартире – кто должен уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Считается ли балкон конструктивным элементом фасада многоквартирного дома и будут ли ремонтироваться балконы домов за счет средств, собранных на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома?

Согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) общая площадь помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Статьей 154 Кодекса определено, что плата за жилое помещение включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 36 Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
2. иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
4. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначены для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Следовательно, балконы, веранды и террасы, относящиеся к конкретному жилому помещению, не являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, расходы по содержанию и ремонту балконов, лоджий, террас жилых помещений в многоквартирном доме покрываются за счет собственников или нанимателей жилых помещений за исключением ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), которые в соответствии с подпунктом «в» пункта 2 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, включены в состав общего имущества.

Возможно ли произвести переоборудование внутренних инженерных систем жилых домов под централизованное горячее водоснабжение и центральное отопление за счет средств капитального ремонта?

Согласно статье 1 Закона Московской области от 01.07.2013 №66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» он устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области.

В соответствии с пунктом 14.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов

несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Таким образом, работы по переоборудованию внутренних инженерных систем домов под централизованное горячее водоснабжение и центральное отопление не относятся к капитальному ремонту.

Кто будет нести ответственность за качество выполненных работ по капремонту общего имущества многоквартирного жилого дома?

На основании пункта 4 статьи 18 Закона региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 18 Закона региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту имущества в многоквартирном доме обязан контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации.

В случае формирования собственниками помещений фонда капитального ремонта на специальном счете собственники самостоятельно выбирают подрядную организацию для выполнения работ, контролируют качество и сроки проведения капитального ремонта.

Могут ли собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой?

На основании части 2 статьи 189 Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме в любое время в праве принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

На каком основании собственники помещений в многоквартирном доме будут платить взносы на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, если дом является новостройкой и проведение капитального ремонта в этих домах не предусмотрено?

Частью 3 статьи 169 Кодекса установлена обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта.

В пункте 1 части 2 статьи 9 Закона определены категории многоквартирных домов, которые не включаются (могут не включаться) в региональную программу. Новостройки к указанным категориям многоквартирных домов не относятся.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирных домах, являющихся новостройками, обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт на тех же основаниях, что и собственники помещений в многоквартирных домах, новостройками не являющихся.

Какой способ формирования фонда капитального ремонта могут выбрать собственники помещений в многоквартирных домах, в которых нет товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива?

В соответствии с частью 3 статьи 170 Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1. перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;
2. перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Частью 3 статьи 175 Кодекса установлено право собственников помещений в многоквартирном доме выбрать регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирных домах, в которых нет товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива могут либо принять решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, либо о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор.

Вместе с тем, с 1 января 2015 года вступят в силу изменения в Кодекс, согласно которым собственники смогут определить владельцем специального счета управляющую организацию.

Обязан ли банк проверять соответствие владельца специального счета требованиям статьи 175 Жилищного кодекса?

Законодательством Российской Федерации не установлено обязанности банка проверить соответствие владельца специального счета требованиям статьи 175 Кодекса. Вместе с тем, банк вправе проверить документы, представленные для открытия специального счета и предусмотренные статьей 176 Кодекса (решение общего собрания собственников помещений в МКД, оформленное протоколом, а также иные документы, предусмотренные банковскими правилами).

Кто оплачивает взносы за капитальный ремонт, если квартира служебная?

На основании ст.92 ЖК РФ к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся, в том числе и служебные жилые помещения. Предоставление жилых помещений осуществляется на основании заключения договора найма специализированного жилого помещения (ст.100 ЖК РФ).

Структура и размер платы за жилое помещение, а также плата за предоставление коммунальных услуг по данному виду договора определяется по тем же правилам, которые установлены для договора социального найма (ст.154, 156 ЖК РФ), где указано, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1. плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
3. плату за коммунальные услуги.

Региональный оператор (при формировании фонда капитального ремонта на «котловом» счете) или лицо, определенное собственниками, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, выставляет муниципалитету (как и другим собственникам) счет на оплату взносов на капитальный ремонт, исходя из величины взноса на капитальный ремонт и площади помещения, находящегося в собственности, который оплачивается муниципалитетом в соответствии с законодательством.

Каким образом собственники помещений в многоквартирном доме должны уведомить органы местного самоуправления о выборе способа формирования фонда капитального ремонта?

Механизм уведомления собственниками помещений в многоквартирном доме органов самоуправления о выборе способа формирования фонда капитального ремонта Жилищным Кодексом РФ не определен.

Вместе с тем, частью 7 статьи 170 и частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса РФ предусмотрены случаи, когда орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Учитывая то, что вопрос уведомления органов местного самоуправления о выборе способа формирования фонда капитального ремонта Жилищным кодексом РФ не урегулирован, органы местного самоуправления могут самостоятельно проводить мониторинг выбора способов формирования фонда капитального ремонта. Собственники помещений многоквартирного дома уведомляют о выборе способа формирования фонда капитального ремонта направлением протокола в Главное управление Московской области «Государственная инспекция Московской области».