

О формировании системы капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае

№ п/п	Вопрос	Разъяснение
1.	<p>В соответствии с действующим законодательством многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством. На территории Приморского края много сел, в которых подавляющее большинство жилого фонда состоит из двухквартирных домов, много лет назад построенных бывшими совхозами и колхозами для переселенцев. На сегодняшний день практически все они находятся в собственности граждан, и каждый собственник обустроил свою половину дома самостоятельно. Соответственно, никаких взносов на капитальный ремонт граждане не намерены вносить. Как будет решаться данная проблема? Имеется ли положительный опыт ее решения? Какими документами должны</p>	<p>Согласно статье 154 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в качестве обязательного входит взнос на капитальный ремонт. Статьей 169 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД (за исключением предусмотренных ЖК РФ случаев). В ЖК РФ нет четкого определения, что из себя представляет МКД, однако, буквально трактуя данный термин это совокупность (множество) квартир. В соответствии определению, установленному в части 3 статьи 16 ЖК РФ: квартирой признается структурно обособленное помещение в МКД, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Таким образом, под МКД необходимо понимать такой дом, квартиры которого имеют выходы в места общего пользования (коридоры, лестничные клетки). В свою очередь двухквартирные дома (дома блокированной застройки) исходя из определения, данного в части 3 статьи 16 ЖК РФ, не имеют в своем составе квартир и в соответствии с частью 2 данной статьи относятся к жилым домам, которые состоят из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.</p>

	<p>руководствоваться помощники депутатов, разъясняя гражданам их обязанность?</p>	<p>Исходя из изложенного, дома блокированной застройки не подлежат включению в региональную программу, соответственно требование жилищного законодательства в части внесения собственниками таких домов взносов на капитальный ремонт на таких собственников домов не распространяется.</p> <p>В качестве положительного опыта решения данного вопроса можно привести пример Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», в соответствии с которым собственникам помещений в МКД (ТСЖ, ЖСК, УК) предоставляется финансовая поддержка на проведение капитального ремонта МКД. При этом, дома блокированной застройки к таким МКД не относятся.</p>
2.	<p>Если ТСЖ открывает специальный счет, владельцем которого является региональный оператор, имеет ли он право распоряжаться средствами на этом счете? Могут ли эти средства быть использованы на ремонт других домов? Имеет ли право ТСЖ, в этом случае, осуществлять необходимый ремонт ранее срока, установленного Программой, за счет накопленных на этом счете средств?</p>	<p>Средства фонда капитального ремонта, сформированные собственниками помещений в МКД, могут использоваться только на проведение (оплату) капитального ремонта, решение о котором принимают собственники. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете у регионального оператора, региональный оператор является только владельцем специального счета, и данные средства использоваться (заимствоваться) на оплату капитального ремонта в других МКД не могут, равно как средства других МКД не могут использоваться на ремонт МКД, собственники в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете.</p> <p>Вне зависимости от формирования фонда капитального ремонта работы должны быть проведены не позднее срока, установленного региональной программой, однако, собственники могут принять решение о проведении работ ранее установленного срока. Но в случае формирования фонда на специальном счете необходимо понимать о финансовой ответственности собственников в части достаточности средств для оплаты работ, т.к. в данном случае не возможно заимствование денежных средств за счет взносов других МКД.</p>
3.	<p>Если возникнет ситуация, что через 2-3 года после начала уплаты взносов на капитальный ремонт жилой дом будет</p>	<p>В соответствии со статьей 27 Закона Приморского края от 7.08.2013 № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» (далее – Закон № 227-КЗ) в случае признания МКД аварийным и</p>

	<p>признан аварийным, что станет с внесенным взносами?</p>	<p>подлежащим сносу, средства фонда капитального ремонта, сформированные на данном МКД, направляются на его снос.</p>
4.	<p>Если МКД капитально отремонтирован в 2012-2013 годах за счет собственников жилья либо на условиях софинансирования, обязаны ли собственники вносить взносы на капитальный ремонт? Если да, по истечении какого срока такой дом будет подлежать капитальному ремонту?</p>	<p>Взносы на капитальный ремонт собственники обязаны оплачивать в не зависимости от того, когда проведен капитальный ремонт МКД или его отдельного конструктивного элемента.</p> <p>В соответствии со ст. 4 Закона № 227-КЗ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД по истечении трех календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот МКД.</p> <p>Необходимость проведения капитального ремонта обусловлена техническим состоянием МКД и его конструктивных элементов. Действующее законодательство не предусматривает четко определенных сроков, по истечении которых необходим капитальный ремонт, т.к. состояние конструктивных элементов зависит от условий их эксплуатации, а также своевременно и в полном объеме проведения текущего ремонта.</p> <p>Вместе с этим, для определения предполагаемого срока проведения капитального ремонта можно руководствоваться ведомственными строительными нормами, которыми установлены рекомендуемые межремонтные сроки безопасной эксплуатации тех или иных конструктивных элементов дома.</p>
5.	<p>В каких банках можно открыть специальный счет для накопления средств для проведения капитального ремонта?</p>	<p>Согласно части 2 статьи 176 ЖК РФ специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет".</p>
6.	<p>Возможно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?</p>	<p>Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок изменения способа</p>

		<p>формирования фонда капитального ремонта установлен статьей 173 ЖК РФ и статьей 10 Закона № 227-КЗ.</p>
7.	<p>Кто будет выставлять счета на оплату взноса на капитальный ремонт? Откуда придет квитанция? Что делать, если в квитанции будут указаны неверные сведения о жилой площади собственника?</p>	<p>В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора платежные документы будет выставлять непосредственно региональный оператор. Несмотря на то, что в ЖК РФ прямо не установлено, каким образом и от кого собственники будут получать квитанции на оплату капремонта в случае формирования фонда на специальном счете, однако, частью 2 статьи 171 ЖК РФ установлено, что взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Учитывая, что владельцем специального счета могут быть только определенные жилищным законодательством лица, именно эти лица должны позаботиться о своевременной оплате взносов на спецсчет.</p> <p>Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт.</p>
8.	<p>Как и кем будет определяться очередность проведения капитальных ремонтов в МКД? Могут ли собственники жилья участвовать в проведении данной работы?</p>	<p>Для формирования региональной программы капитального ремонта лица, осуществляющие управление МКД представляют в органы местного самоуправления информацию о МКД, управление которыми они осуществляют, в том числе технические и эксплуатационные характеристики домов, предполагаемый срок проведения капитального ремонта по каждому виду услуг и (или) работ, а органы местного самоуправления на основании поступившей и собранной информации формируют предложения по проведению капитального ремонта, включая очередность работ. Вместе с этим, собственники в случае достаточности средств на проведение какого либо вида работ могут принять такое решение в любое время.</p>

9.	<p>Если собственники не примут решение о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества дома, как обеспечивается выполнение региональной программы капитального ремонта?</p>	<p>В случае, если собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.</p> <p>В случае, если капитальный ремонт в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета, который в течение месяца перечисляет эти средства региональному оператору а последний проводит ремонт.</p>
10.	<p>Действия собственников в случае, если капитальный ремонт не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта?</p>	<p>Региональный оператор создается именно для целей своевременного проведения капитального ремонта и в случае формирования фонда капремонта на счете регионального оператора только он несет ответственность.</p> <p>В случае формирования фонда на специальном счете на собственниках лежит ответственность о своевременном принятии решения о проведении капитального ремонта. Если такое решение не принимается то за собственников принимает решение орган местного самоуправления.</p>
11.	<p>Во многих МКД есть категория неплательщиков коммунальных услуг, предположительно, они не будут оплачивать и взносы на капитальный ремонт. Какие меры будут применяться к таким собственникам и кто будет заниматься данным вопросом?</p>	<p>Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги. <p>Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за</p>

		<p>содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В случае неуплаты взносов к таким собственникам будут применяться штрафные санкции. Статьей 170 ЖК РФ установлено, что фонд капитального ремонта образуют в том числе проценты, уплаченные собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.</p>
12.	Каким образом формируется размер платы на капитальный ремонт?	Размер взноса на капитальный ремонт определяется исходя из минимального размера взноса и занимаемой собственником общей площади помещения в многоквартирном доме. Собственники вправе принять любой размер взноса, но не менее установленного Администрацией Приморского края минимального размера взноса, который по сути необходим для проведения того минимума работ, который позволит сохранить надежность эксплуатационных качеств конструктивных элементов дома.
13.	Нормативно-правовые документы, на основании которых производится расчет платы	В соответствии с Законом № 227-КЗ минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Администрацией Приморского края. На период 2014-2016 годов минимальный размер составляет 6,57 руб./кв.м.
14.	Каким образом будет производиться оплата льготными категориями граждан?	Поскольку взнос на капитальный ремонт входит в структуру платежа за жилое помещение для собственников, определенные категории граждан должны иметь право получения определенных льгот. Определение порядка их расчета и предоставления находится вне компетенции департамента по жилищно-коммунальному хозяйству и топливным ресурсам Приморского края.
15.	При формировании денег на специальном счете – уточнить по условию, что в ТСЖ должно быть количество квартир 30 и менее, либо можно открывать счет независимо от количества квартир?	Если ТСЖ создано в одном доме, то количество квартир не имеет значение. Ограничение в 30 квартир предусмотрено только для ТСЖ, в которое входит несколько домов.

16.	Каков порядок сбора денежных средств, при условии участия МКД в программе по проведению капитального ремонта? То есть, сбор денежных средств ведется на два счета или денежные средства, накопленные на счете регионального оператора, расходуются на программные мероприятия?	Собственники вправе выбрать только один из вариантов формирования фонда капитального ремонта – на счете регионального оператора, либо на специальном счете. Все средства, формирующие фонд капитального ремонта, вправе расходоваться только на капитальный ремонт, вне зависимости от способа формирования фонда.
17.	Каков порядок дальнейшей оплаты уже произведенного капитального ремонта, в случае использования денежных средств "общего котла", полученных от других МКД – единовременное погашение задолженности собственником помещений (кредит и т.д.) либо будет производиться начисление без изменения?	В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора у МКД будет возможность провести ремонт за счет поступлений с других МКД, но с последующим возвратом заимствованной суммы за счет внесения платы на капремонт, обязанность уплаты которой не проходит после выполнения такого капитального ремонта.
18.	Каким образом будет осуществляться контроль за изготовлением проектно-сметной документации, за правильностью применения расценок?	Для этого есть специализированные организации, имеющие соответствующие сертификаты, свидетельства СРО.
19.	Каким образом будет проводиться отбор подрядных организаций?	Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется путем проведения открытого конкурсного отбора.
20.	Каким образом будет улажена ситуация, когда муниципалитеты, проигравшие в судах различных инстанций, откажутся выполнять судебные решения о капитальных ремонтах домах, так как это теперь будет выходить за рамки их полномочий?	В соответствии со статьей 13 Гражданско-процессуального кодекса РФ решение суда, вступившее в законную силу, обязательно для исполнения, в том числе органами местного самоуправления.
21.	Будут ли дома, по которым есть решение судов о проведении в них капитальных ремонтов, в приоритете при составлении трехлетнего плана?	Если орган местного самоуправления планирует выполнить судебное решение, например в 2014 году, и на эти цели предусмотрены средства местного бюджета, оснований для отказа включения такого МКД в трехлетний план нет. Просто источником финансирования этого ремонта

		будет местный бюджет а не средства собственников.
22.	Какие шаги планируется предпринять, чтобы не допустить судебных коллизий, когда решение суда вынесено в отношении одного органа и обязывает именно его сделать капитальный ремонт, а делать капитальный ремонт будет другой орган?	В соответствии со статьей 13 Гражданско-процессуального кодекса РФ решение суда, вступившее в законную силу, обязательно для исполнения, в том числе органами местного самоуправления, на которое оно возложено.
23.	По какому принципу и на каких условиях будут включаться МКД в план капитального ремонта?	Порядок определения очередности проведения капитального ремонта установлен статьей 16 Закона № 227-КЗ. Определение очередности проведения капитального ремонта для целей формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта должно осуществляться органами местного самоуправления.
24.	Будет ли определена заранее стоимость капитального ремонта МКД в зависимости от их серии и территориальной зоны расположения?	Виды работ определяются исходя из необходимости их проведения индивидуально, поэтому установить заранее стоимость работ, единую для всех, невозможно.
25.	Где будет размещена информация об адресном накоплении денежных средств на капитальный ремонт того или иного МКД?	Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме. Эти сведения предоставляются собственникам или ТСЖ по их запросу.
26.	Где можно получить информацию о процедуре включения в план капитального ремонта МКД?	Органы местного самоуправления на основании поступившей и собранной информации формируют предложения по проведению капитального ремонта, соответственно, информацию о включении МКД в программу можно получить в соответствующих администрациях муниципальных образований.
27.	Какова будет роль жилищной инспекции и подразделений "Роспотребнадзора" в процедуре формирования плана капитального ремонта МКД?	Предложения по проведению капитального ремонта формируют органы местного самоуправления. Жилищная инспекция и «Роспотребнадзор» участие в формировании программы не принимают.

28.	Какие виды работ будут выполняться при капитальном ремонте многоквартирного дома?	<p>Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного, исходя из минимального размера взноса, в соответствии со статьей 19 Закона № 227-КЗ включает в себя:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю; 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; 5) утепление и ремонт фасада; 6) установку 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); 7) ремонт фундамента многоквартирного дома; 8) разработку проектно-сметной, сметной документации; 9) осуществление строительного контроля (технического надзора); 10) проведение энергетического обследования многоквартирного дома.
29.	Какая инстанция будет нести ответственность за порчу конструкций МКД, если нуждающийся в капитальном ремонте дом своевременно не попал в план капитального ремонта?	<p>Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД.</p> <p>Лица, осуществляющие управление МКД, представляют в органы местного самоуправления информацию о МКД, на основании которой органы местного самоуправления принимают решение о включении МКД в программу, в том числе по срокам проведения капитального ремонта. Таким образом, ответственность несут лица, осуществляющие управление МКД, в первую очередь за достоверность предоставления информации об МКД в части состояния конструктивных элементов дома.</p>

