

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в г. Москве регулируются Разделом IX ЖК РФ, а также принятыми в соответствии с требованиями ст. 167 ЖК РФ постановлениями Правительства Москвы:

- от 29.12.2014 г. № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» (вместе с «Порядком применения критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»);

- от 29.12.2014 г. № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в 2015 году» (вместе с «Перечнем работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт»);

- от 29.12.2014 г. № 834-ПП «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы».

Фонд капитального ремонта, региональная программа капитального ремонта, минимальный взнос на капитальный ремонт, перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту.

В 2013 году из состава платы за жилое помещение исключена плата за услуги и работы по капитальному ремонту. Она преобразована в самостоятельную составляющую - **взнос на капитальный ремонт**. Данное изменение предусматривает накопление средств на капитальный ремонт общего имущества в специальном фонде - **фонде капитального ремонта**.

Согласно ст. 170 ЖК РФ **фонд капитального ремонта образуется:**

- из взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, имеющих минимально допустимый размер;
- из процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт,
- из процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД по истечении **восьми календарных месяцев** (в Москве более ранний срок не установлен), начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Постановлением Правительства города Москвы от 29.12.2014 г. № 832-ПП утверждена

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы (опубликовано на официальном сайте Правительства Москвы <http://www.mos.ru> - 30.12.2014 г., в Вестнике Мэра и Правительства Москвы - 13.01.2015 г.).

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается субъектом РФ и определяется исходя из занимаемой собственником общей площади помещения в МКД. При этом размер взноса дифференцируется в зависимости:

- от муниципального образования, в котором расположен МКД;
- от типа и этажности дома;
- от стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД;
- от нормативных сроков эффективной эксплуатации элементов строительных конструкций и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);
- от перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД. Такой перечень приведен в ст. 166 ЖК РФ. Условно его тоже можно назвать минимальным, поскольку закрепленные в нем работы должны покрываться средствами фонда, сформированного именно из взносов в их минимальном размере. Субъекты РФ вправе дополнить этот перечень (ч. 2 ст. 166 ЖК РФ).

Вместе с тем собственники на общем собрании вправе установить размер взноса на капитальный ремонт больше минимального размера (ч. 8.2 ст. 156 ЖК РФ).

В **Москве** постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 833-ПП (ред. от 26.02.2019) установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт, который **в 2019 году** составляет **18,19 руб. на 1 кв.м.** общей площади жилого (нежилого) помещения **в месяц** и подлежит ежегодной корректировке с учетом изменения индекса потребительских цен.

Меры социальной поддержки отдельных категорий граждан по оплате жилого помещения распространяются на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Отдельным категориям граждан, не имеющим права на предоставление мер социальной поддержки по оплате жилого помещения, может предоставляться социальная поддержка адресного характера в установленном порядке.

Также указанным Постановлением установлен **перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту** общего имущества в многоквартирных домах **на территории г. Москвы:**

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.
3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.
4. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячего и холодного водоснабжения).
5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации).
6. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт.
7. Ремонт крыши.
8. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
9. Ремонт фасада.
 - 9.1 Замена оконных блоков, расположенных в помещениях общего пользования в многоквартирном доме.
10. Ремонт фундамента.
11. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода.
12. Ремонт или замена мусоропровода.
13. Ремонт или замена внутреннего водостока.

14. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011г. № 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов».

15. Ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния и проводимый при выполнении иных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Формирование фонда капитального ремонта, региональный оператор.

Для формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме вправе **выбрать один из 2-х способов:**

1) перечисление взносов на капитальный ремонт **на специальный счет** в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (**далее - формирование фонда капитального ремонта 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 (**далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора**).

Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 833-ПП установлено, что решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в МКД **в течение 5 месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен МКД**, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Не позднее, чем за месяц до окончания срока, установленного для определения способа формирования фонда капитального ремонта, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

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

- **Формирование фонда на специальном счете.**

Ключевое отличие способа формирования фонда на специальном счете от его формирования на счете регионального оператора заключается в том, что на специальном счете аккумулируются средства собственников только одного МКД (ч. 4 ст. 175 ЖК РФ). Соответственно, эти средства расходуются исключительно на капитальный ремонт конкретного дома.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете.

В случае, если собственники помещений формируют фонд капитального ремонта **на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:**

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем установленный минимальный размер взноса на капитальный ремонт;
- 2) владелец специального счета;
- 3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете **должно содержать также:**

- решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет,
- решение об определении порядка представления платежных документов;
- решение о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

Согласно ч. 2 ст. 175 ЖК РФ **владельцем специального счета может быть:**

- 1) **товарищество собственников жилья**, осуществляющее управление многоквартирным домом;
- 2) **жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив** осуществляющие управление многоквартирным домом;
- 3) **управляющая организация.**

Также ч. 3 ст. 175 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в МКД вправе принять решение о выборе **регионального оператора в качестве владельца специального счета.**

Договор специального счета является бессрочным.

- **Формирование фонда на счете регионального оператора.**

Согласно ч. 1 ст. 178 ЖК РФ региональный оператор создается в организационно-правовой форме *фонда*.

Постановлением Правительства города Москвы №834-ПП от 29.12.2014г. учрежден **Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы** (далее - Фонд), который является **региональным оператором** капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории **города Москвы**. Правительство Москвы в лице Департамента капитального ремонта города Москвы осуществляет полномочия единственного учредителя Фонда.

Для данного варианта формирования фонда характерно следующее:

Во-первых, взносы собственников на капитальный ремонт МКД, поступающие на счет (счета) регионального оператора, образуют имущество последнего (ч. 1 ст. 179 ЖК РФ).

Во-вторых, **средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других домах (ч. 4 ст. 179 ЖК РФ)**. "Занимать" средства можно только из фондов, формируемых на счете (счетах) регионального оператора, и только на ремонт тех домов, собственники помещений в которых также формируют фонд капитального ремонта на счете (счетах) этого регионального оператора.

Региональный оператор вправе использовать средства фонда капитального ремонта **только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества соответствующих МКД.** Административно-хозяйственные расходы регионального оператора не могут финансироваться за счет средств, поступающих в фонд капитального ремонта.

Функции регионального оператора сформулированы в ст. 180 ЖК РФ.

