**Капитальный ремонт многоквартирных домов -**

**так гласит Жилищный кодекс Российской Федерации**

 В Жилищный кодекс Российской Федерации внесены существенные изменения, связанные с **организацией проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.**

Данные изменения Жилищного кодекса  доводим до сведения собственников жилых помещений многоквартирных домов.

**1.      Обязательные взносы на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме**

 В Жилищный кодекс введены новые положения, устанавливающие обязанность собственников помещений в многоквартирном доме вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ст. 169, ч. 1).

**Кто обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт**

**Обязанность вносить взносы на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме**(ст. 158, ч.3). Взносы на капитальный ремонт должны вносить собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме. Для собственников жилых помещений в многоквартирном доме взнос на капитальный ремонт включен в **структуру платы за жилье и коммунальные услуги**(ст. 154, ч. 2, п. 2).

От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт **освобождены**собственники помещений в многоквартирных домах, **признанных аварийными и подлежащими сносу**, а также в многоквартирных домах, в отношении которых принято **решение**органов государственной власти или органов местного самоуправления **об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка**, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме (ст. 169, ч. 2). Собственники помещений в таком многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за тем месяцем, в котором принято решение.

**Наниматели**муниципальных (и государственных) жилых помещений **не платят взносы на капитальный ремонт.**Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме должен вносить собственник жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (ст. 154, ч. 1, п. 2).

**С какой целью вводятся взносы на капитальный ремонт**

**Взносы на капитальный ремонт вводятся для формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов**(ст. 170, ч. 3).

Для каждого многоквартирного дома (за исключением тех домов, которые признаны аварийными и подлежащими сносу) должен формироваться фонд капитального ремонта, за счет средств которого финансируются расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ст. 158, ч. 2).

В фонд капитального ремонта кроме внесенных взносов на капремонт зачисляются также проценты, уплаченные собственниками помещений за просрочку внесения взносов, и другие средства в случаях, установленных Жилищным кодексом (ст. 170, ч. 1, ст. 169, ч. 4).

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для:

• оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

• разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

• оплаты услуг по строительному контролю;

• погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту;

• уплаты процентов за пользование кредитами, займами;

• оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на капитальный ремонт многоквартирного дома (ст. 174, ч. 1).

**Минимальный размер взноса на капитальный ремонт**

Собственники помещений в многоквартирных домах ежемесячно вносят взносы на капитальный ремонт, исходя из **минимального размера взноса на капитальный ремонт**, устанавливаемого нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и площади принадлежащего им помещения в многоквартирном доме.

Субъект Российской Федерации устанавливает минимальный размер взноса в соответствии с методическими рекомендациями, утверждаемыми Министерством регионального развития Российской Федерации, в порядке, установленном региональным законом (ст. 156, ч. 8.1).

**Минимальный размер взноса может быть установлен различным**по муниципальным образованиям с учетом:

• типа и этажности многоквартирного дома;

• стоимости капитального ремонта отдельных строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома;

• нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта;

• перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленного Жилищным кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ст. 156, ч. 8.1).

Минимальный размер взноса может регулярно (например, ежегодно) пересматриваться.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в большем размере, чем установленный минимальный размер взноса (ст. 156, ч. 8.2).

Расходы собственников жилых помещений на уплату взноса на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, по которым может быть предоставлена субсидия на оплату жилого помещений и коммунальных услуг (ст. 159, ч. 6). Таким образом, введение минимального размера взноса на капитальный ремонт не приведет к ухудшению финансового положения собственников – граждан с низкими доходами (получателей жилищных субсидий).

**Виды работ по капитальному ремонту, которые оплачиваются за счет минимального размера взноса**

Жилищный кодекс установил перечень работ и услуг, которые могут финансироваться за счет средств, формируемых исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (ст. 166, ч. 1). Этот перечень включает:

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.

Законом Ханты - Мансийского автономного округа-Югры данный перечень может быть дополнен другими видами услуг и (или) работ (ст. 166, ч. 2, ст. 174, ч. 1).

Если собственники помещений в многоквартирном доме примут решение установить взнос на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, который установлен субъектом Российской Федерации, то часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет получившегося превышения размера взноса, по решению общего собрания собственников помещений может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ст. 166, ч. 3).

**Возникновение обязанности вносить взносы на капитальный ремонт**

Обязанность вносить взносы на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по **истечении четырех месяцев после опубликования**утвержденной **региональной программы капитального ремонта**, в которую включен многоквартирный дом (ст. 169, ч. 3).

Законом субъекта Российской Федерации может быть установлен более ранний срок наступления обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт (ст. 169, ч. 3).

Можно достаточно уверенно предполагать, что региональные программы капитального ремонта в большинстве субъектов Российской Федерации будут приняты до конца 2013 года,  в том числе и Ханты-Мансийском автономном округе-Югре. Соответственно, можно ожидать, что **уже в 2014 году собственники помещений**в многоквартирных домах **в обязательном порядке будут платить взносы на капитальный ремонт.**

**2.      Региональная программа капитального ремонта**

Для планирования и организации капитального ремонта многоквартирных домов в каждом субъекте Российской Федерации должна быть утверждена **региональная программа капитального ремонта**общего имущества в многоквартирных домах (ст. 168, ч. 1).

Региональная программа утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

**В региональную программу включаются все многоквартирные дома**, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу. Для каждого многоквартирного дома должен быть указан **перечень услуг и работ по капитальному ремонту и плановый год проведения капитального ремонта**(ст. 168, ч.2). Возможно, что отдельные виды работ по капитальному ремонту многоквартирного дома будут запланированы на разные годы реализации региональной программы.

Региональная программа должна обновляться (актуализироваться) не реже чем один раз в год (ст. 168, ч. 5). При этом из программы будут исключаться многоквартирные дома, которые признаны аварийными и подлежащими сносу, и включаться многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию по завершению строительства, учитываться ремонты, сроки которых переносятся по решению собственников помещений на более поздний год.

Срок, на который формируется региональная программа, должен быть таким, чтобы за время ее выполнения во всех многоквартирных домах на территории субъекта Российской Федерации был проведен капитальный ремонт (ст. 168, ч.2). Исходя из этого, можно ожидать, что региональные программы будут приниматься на срок не менее 30 лет (за этот срок капитальный ремонт понадобится самым новым многоквартирным домам, включенным в региональную программу). Учитывая постоянное старение жилищного фонда, а также ежегодное введение в эксплуатацию новых домов, срок окончания региональной программы будет отодвигаться все дальше и дальше во времени. Поэтому, если в федеральное законодательство не будет внесено изменений, региональные программы капремонта будут «вечными».

Очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов в региональной программе (на какой год планировать капитальный ремонт для того или иного года) должна определяться исходя из критериев, установленных законом субъекта Российской Федерации. При этом необходимо учитывать, что Жилищный кодекс уже установил, что в первоочередном порядке региональной программой должно предусматриваться проведение капитального ремонта многоквартирных домов (ст. 168, ч. 3):

• проведение капитального ремонта которых требовалось на дату приватизации первого жилого помещения (при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы);

• необходимость капитального ремонта которых установлена в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

**Перенесение**установленного региональной программой **срока проведения капитального ремонта**многоквартирного дома на более поздний период, **сокращение перечня**планируемых услуг и работ по капитальному ремонту возможно **только по решению собственников**помещений в этом многоквартирном доме (ст. 168, ч. 4), при условии, что в соответствии с порядком установления необходимости капитального ремонта не будет установлено, что проведение капитального ремонта (какой-либо работы по капитальному ремонту) уже требуется и не может быть отложено (ст. 189, ч. 6 и 7).

Изменения в сроках, в перечне многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту в конкретный год, в перечне услуг и работ по капитальному ремонту отдельного многоквартирного дома, отражаются в краткосрочных (до 3-х лет) планах реализации региональной программы капитального ремонта.

Собственникам помещений в многоквартирных домах рекомендуется внимательно посмотреть, какие именно работы и на какой год запланированы региональной программой в отношении их многоквартирного дома.

Еще одной целью региональной программы является планирование предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

**3.      Способы формирования фонда капитального ремонта**

Жилищный кодекс (ст. 170, ч. 3) определил **два способа формирования фонда капитального ремонта**многоквартирного дома:

1) **перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет**в кредитной организации;

2) **перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора**– организации, создаваемой субъектом Российской Федерации.

Эти два способа формирования фонда капитального ремонта существенно различаются.

**Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете**

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете означает, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (в банке), фонд капитального ремонта формируется **в виде денежных средств**, находящихся на таком специальном счете (ст. 170, ч. 3, п. 1).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе формировать фонд капитального ремонта только на **одном специальном счете**. На специальном счете могут «накапливаться» средства фонда капитального ремонта **только одного многоквартирного дома**(ст. 175, ч. 4).

Открыть специальный счет в банке может юридическое лицо, которое собственники помещений выберут в качестве владельца такого специального счета (ст. 170, ч. 4, п. 4).

Слово «специальный», используемое для обозначения банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, означает, что независимо от того, кто открыл такой банковский счет (кто является владельцем специального банковского счета), **денежные средства**, которые находятся на этом счете **принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме**(ст. 36.1, ч.1).

Доля собственника помещения в многоквартирном доме на денежные средства на специальном счете пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником помещения (ст. 36.1, ч.1).

Правовое регулирование прав собственников помещений на денежные средства на специальном счете аналогично регулированию права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество в многоквартирном доме:

• право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение (ст. 36.1, ч. 3);

• собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете (ст. 36.1, ч. 5);

• при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете (ст. 36.1, ч. 4).

Средства со специального счета могут **расходоваться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете**, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов (ст. 177).

Средства фонда ремонта всегда доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый региональной программой срок проведения этих работ еще не наступил.

**Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

Возможные операции со средствами на специальном счете определены Жилищным кодексом (ст. 177). Банк осуществляет контроль за операциями по специальному счету, их соответствием требованиям Жилищного кодекса.

Поскольку денежные средства, находящиеся на специальном счете, не являются собственностью владельца специального счета, на них не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета (кроме обязательств по договорам на выполнение услуг / работ по капитальному ремонту, заключенным на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме). **В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу**(ст. 175, ч. 6 и 7).

Таким образом, права собственников помещений на средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете, достаточно хорошо защищены от нецелевого использования владельцем специального счета.

**Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора**

Формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет организации, созданной субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональный оператор – юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме «фонд» (ст. 178, ч. 1). Субъект Российской Федерации может создать несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части субъекта Российского Федерации (территорий определенных муниципальных образований) (ст. 178, ч. 1 и 2).

Главной особенностью такого способа формирования фонда капремонта является то, что **взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора**(ст. 179, ч. 1), а фонд капитального ремонта формируется в виде **обязательственных прав собственников помещений**в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (ст. 170, ч. 3, п. 2).

Это означает, что у собственников помещений появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта (ст. 182, ч. 1).

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учет фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому. Кроме того учет ведется и отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме (чт. 183, ч. 1).

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление многоквартирным домом, сведения по формированию и расходованию средств фонда капитального ремонта, который формируется у регионального оператора (ст. 183, ч. 2 и 3).

Региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (ст. 182, ч. 1). Именно поэтому способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора часто называют «общий котел».

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора, **могут использоваться только для финансирования капитального ремонта общего имущества в этих домах**. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается (ст. 189, ч. 3).

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта у регионального оператора, в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта. В случае если для финансирования капитального ремонта дома недостаточно средств фонда капитального ремонта, региональный оператор использует для финансирования средства, полученные за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, то есть фактически предоставляет собственникам помещений заём за счет средств регионального оператора (ст. 182, ч. 1).

**Собственники помещений возмещают региональному оператору средства**, израсходованные на капитальный ремонт дома сверх сформированного фонда капитального ремонта, за счет последующих взносов на капитальный ремонт (ст. 182, ч. 7).

**4.      Выбор способа формирования фонда капитального ремонта**

**Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит собственникам помещений**в многоквартирном доме (ст. 170, ч. 3).

**Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно приниматься общим собранием**(ст. 44, ч. 2, п. 1.1) **количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов**собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 46, ч. 1).

Способ управления многоквартирным домом не ограничивает собственников помещений в выборе способа формирования фонда капитального ремонта. При любом способе управления домом собственники помещений могут выбрать как способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, так и способ формирования фонда ремонту у регионального оператора. Но если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, то выбор лица, которое может быть владельцем специального счета, зависит от способа управления домом. Собственники помещений в доме, который управляется товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом) могут выбрать в качестве владельца специального счета товарищество (с учетом требований к такому товариществу, установленных пунктом 1 части 2 статьи 175 Жилищного кодекса) или жилищный кооператив, а также регионального оператора. Собственники помещений в многоквартирном доме, который управляется непосредственно собственниками помещений либо управляющей организацией, в качестве владельца специального счета могут выбрать только регионального оператора (ст. 175, ч. 2 и 3).

**Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано**собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но **не более чем в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы**капитального ремонта.

Контроль за выбором способа формирования фондов капитального ремонта осуществляет орган государственного жилищного надзора. Орган государственного жилищного надзора информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его (ст. 172, ч. 4).

В случае если собственники помещений в установленный срок не выбрали или не реализовали выбранный способ формирования фонда капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора (ст. 170, ч. 7). Но до этого (не позднее чем за месяц до окончания установленного срока) орган местного самоуправления должен созвать общее собрание в многоквартирном доме для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (ст. 170, ч. 6).

Хочется отметить, что на уровне субъекта Российской Федерации – в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре принят закон  от 01.07.2013 № 54-оз (ред. от 11.12.2013) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»,устанавливающий правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, который регулирует порядок накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также порядок подготовки и утверждения вХанты-Мансийском автономном округе - Югре программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, и требований к ней.Создан Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов. Разработан ряд нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в рамках проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории автономного округа-Югры.

С наибМльшей уверенностью можно говорить о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах как в автономном округе –Югре, так следовательно в городе Покачи,не позднее - с 2014 года.

Интересующие вопросы можно задавать специалистам управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Покачи, тел. 7-35-66.