*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р С – О Т В Е Т**

***Часть 2***



**«Капитальный ремонт многоквартирных домов»**

***Что такое региональная программа***

***капитального ремонта?***

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 включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает 70%, 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 нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также дома, в которых имеется менее чем три квартиры. В региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта приняты решения о сносе или реконструкции;;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

3) плановый период проведения капитального ремонта;

4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ.

***Какие виды работ могут выполняться в доме***

***за счет накопления средств?***

Жилищным кодексом определен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного субъекта РФ, и 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;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен другими видами услуг и работ.

В случае принятия собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых иных услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

***Какие предусмотрены способы накопления***

***средств на капитальный ремонт?***

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

1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;

2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

При выборе первого способа накопления собственники самостоятельно занимаются организацией капитального ремонта, выбирают исполнителя работ по капитальному ремонту и заключают с ним договор. Капитальный ремонт при таком способе накопления проводится либо в сроки, установленные региональной программой, либо если это необходимо – досрочно, при достаточности средств на счете. Владельцем специального счета может быть УК, ТСЖ, ЖК или региональный оператор. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют указанным требованиям, на своем официальном сайте в сети "Интернет"(<http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>).

При формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, так называемый  «общий котел», региональный оператор берет на себя в полном объеме организацию проведения капитального ремонта в сроки, установленные региональной программой: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки работ, принимает выполненные работы, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств подрядными организациями. Средства, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах при условии, что и те и другие формируют фонды капитального ремонта на счете одного регионального оператора.

***Каков срок принятия решений о выборе***

***способа накоплений на капремонт?***

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 шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, должны принять решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта и реализовать его не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Не позднее чем за месяц до окончания установленного срока для выбора способа формирования фонда капитального ремонта (если жильцы МКД к этому времени не выбрали его самостоятельно) орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений для принятия такого решения.

Если собственники самостоятельно не выберут способ накопления и (или) не смогут реализовать свое право в установленный срок, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

***Можно ли изменить способ накопления***

***средств на капитальный ремонт?***

Способ накопления может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников.

В случае, если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, изменение способа накопления в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа решением общего собрания должны быть определены:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;

- владелец специального счета;

- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников, 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.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.