

Министерство строительства и
модернизации жилищно-коммунального
комплекса Республики Бурятия



Буряад Уласай Барилгын ба
гэр байрын-коммунальна ажахы
нарижуулгын яаман

Некоммерческая организация
«Фонд капитального ремонта
общего имущества в
многоквартирных домах в
Республике Бурятия»

Аралжаанай бэшэ эмхи
«Буряад Уласта олон байратай
гэрнүүдтэ ниитэ зөөрин
ехэ заһабарилгын жаса»

ул. Толстого, д.23, г. Улан-Удэ, Республика Бурятия, тел. (301-2)22-29-49

E-mail: fondkr03@mail.ru

А.В.ВН. 2017 № 1485/06-17
на № _____ от _____

*Разъяснения по вопросам капитального
ремонта общего имущества в
многоквартирных домах*

Главам муниципальных
образований в Республике
Бурятия (по списку)

НО «Фонд капитального ремонта» рассмотрев перечень представленных вопросов по организации и проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах сообщает следующее.

1. Предоставление рассрочки по уплате задолженности по взносам на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В случае отсутствия возможности для погашения задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт в полном объеме возможно оформление соглашения о рассрочке при условии оплаты предварительного взноса в размере от 20% до 50% от суммы задолженности.

Для этого необходимо направить в НО «Фонд капитального ремонта» заявление, копию чека об оплате предварительного взноса, копии паспорта и свидетельства о государственной регистрации права электронной почтой: fondkr03@mail.ru либо при личном приеме по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Толстого, д. 23, каб. 211.

Бланк заявления и форма соглашения о рассрочке платежей размещены на сайте: www.фондкапремонта.рф в разделе «Информация» на странице «Информация для собственников» ссылка «Бланк заявления и соглашения для оформления рассрочки платежа».

Дополнительную информацию по оформлению рассрочки можно получить по телефону: 22-34-35.

2. Периоды проведения капитального ремонта, изменение периода проведения капитального ремонта. Возможность изменения сроков проведения ремонта по дорогостоящим видам на более ранние.

Адресный перечень многоквартирных домов, в которых запланирован капитальный ремонт общего имущества, планируемые виды работ и периоды проведения капитального ремонта установлены Республиканской программой «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Бурятия, на 2014 - 2043 годы»,

утвержденной постановлением Правительства Республики Бурятия от 28.04.2014 № 77.

Пунктом 7 Методических рекомендаций, утвержденных приказом Минстроя России от 29.10.2015 г. № 774/пр, предусмотрено, что обращения о внесении изменений в отношении сроков проведения капитального ремонта и (или) перечня работ по капитальному ремонту могут быть направлены в уполномоченный орган, в том числе в случае переноса установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более ранний период (срок) в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, при условии достаточности средств фонда капитального ремонта для проведения капитального ремонта и (или) принятия такими собственниками решения об установлении дополнительных взносов на капитальный ремонт, и (или) о привлечении региональным оператором иных средств для проведения капитального ремонта в более ранний срок с последующим возмещением расходов регионального оператора за счет дополнительных взносов.

Изменение сроков проведения капитального ремонта в многоквартирном доме возможно в соответствии с Порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденным постановлением Правительства Республики Бурятия от 07.10.2015 № 517 (далее – Порядок).

Указанный порядок применяется, в том числе, в случае актуализации Республиканской программы, формирования и актуализации краткосрочных планов реализации Республиканской программы (пп. 6.3 п. 6 Порядка).

Согласно п. 7.1 Порядка, для определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме заявитель (собственники) представляет в орган местного самоуправления, при котором создана Комиссия по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – Комиссия), следующие документы:

- заявление об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- заявления, письма, жалобы граждан или иных заинтересованных лиц на неудовлетворительные условия проживания (предоставляются по усмотрению заявителя);
- копию решения общего собрания собственников помещений о переносе срока проведения капитального ремонта отличного от срока, установленного Республиканской программой.

Комиссия в течение 20 рабочих дней с даты регистрации заявления осуществляет проверку информации, содержащейся в нем, и принимает решение о необходимости внесения изменений в Республиканскую программу, формирования и внесения изменений в краткосрочный план реализации

Республиканской программы в связи с изменением сроков проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Такое решение принимается в случае принятия собственниками многоквартирного дома решения о переносе срока проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и наличии выводов Комиссии о ненадлежащем (надлежащем) техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

Комиссия, при принятии решения о переносе срока проведения капитального ремонта решения, учитывает следующие критерии:

- 1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 2) дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
- 3) полнота поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.

Комиссия два экземпляра протокола направляет в орган местного самоуправления в течение 5 рабочих дней с момента его принятия. Орган местного самоуправления направляет один экземпляр протокола с приложением соответствующих документов, в уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней с момента его поступления в орган местного самоуправления для принятия решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Уполномоченный орган рассматривает поступившие от органа местного самоуправления документы в течение 5 рабочих дней с момента поступления таких документов. По результатам рассмотрения уполномоченный орган выносит решение о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости в течение 3 рабочих дней в виде приказа уполномоченного органа.

Уполномоченный орган ежегодно на основании представленных документов подготавливает проект постановления Правительства Республики Бурятия о внесении изменений в Республиканскую программу, формировании и внесении изменений в краткосрочный план реализации Республиканской программы и вносит на рассмотрение Правительства Республики Бурятия.

3. Где получить справку о задолженности по уплате взноса на капитальный ремонт при купле-продаже квартиры в многоквартирном доме для представления нотариусу?

Справку о задолженности (платежный документ) можно получить, обратившись в Фонд любым удобным для Вас способом:

- лично, прием граждан ведется ежедневно с 8:30 до 17:00, обед с 12:00 до 13:00 в кабинете № 211 по адресу г. Улан-Удэ, ул. Толстого 23, при себе необходимо иметь паспорт;

- направить запрос посредством почтового отправления, в т.ч. на электронный адрес og@fondkr03.ru; через Viber или WhatsApp (+79244563237);

- распечатать платежный документ в Личном кабинете, зарегистрировавшись на сайте www.фондкапремонта.рф, где Вы также можете контролировать начисление и оплату взносов на капитальный ремонт.

4. При отсутствии в местном бюджете средств на уплату взносов на капитальный ремонт муниципальных квартир, где изыскивать средства?

В случае неисполнения муниципальными образованиями обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в отношении помещений, находящихся в муниципальной собственности, региональный оператор вправе взыскать задолженность в судебном порядке.

Принудительное взыскание по исполнительному документу осуществляет Управление Федерального казначейства по Республике Бурятия.

5. Как будут проводиться работы по капитальному ремонту многоквартирных домов в отношении которых имеются судебные решения, согласно которым капитальный ремонт должен быть проведен за счет средств муниципального образования?

В соответствии с принятыми судебными решениями, организация и проведение капитального ремонта многоквартирных домов должны быть осуществлены за счет средств муниципального образования подрядной организацией, выбранной органом местного самоуправления в соответствии с требованиями федерального законодательства.

6. Будет ли принято решение о включении в перечень работ по капитальному ремонту работ по замене систем отопления с верхнего розлива на нижний и горячего водоснабжения с прокладкой циркуляционной линии?

Будет ли принято решение о включении в перечень работ по капитальному ремонту работ по замене стояков всех инженерных сетей в квартирах собственников?

Минимальный Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах утверждается Правительством Республики Бурятия. Исполнительным органом государственной власти, уполномоченным на формирование указанного Перечня является Министерство строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия (далее – Минстрой РБ).

Минстрой РБ формирует Перечень исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

7. Почему не включают в перечень работ по капитальному ремонту работы по установке приборов учета ресурсов на дом (электроэнергии, тепловой энергии, холодной воды)?

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, сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденного Постановлением Правительства Республики Бурятия от 23.12.2016 № 589.

Включение в указанный Перечень дополнительных видов работ без изменения минимального размера взноса на капитальный ремонт не представляется возможным.

В то же время, работы, не предусмотренные минимальным перечнем, могут быть проведены за счет дополнительных средств. Для этого на общем собрании собственников жилья должно быть принято решение об увеличении минимального размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт или сбора единовременной суммы (например, стоимости утепления фасада), необходимой для финансирования указанного вида работ.

Согласно Жилищному кодексу РФ, в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме 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 помещений в многоквартирном доме может использоваться **на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.**

8. Будут ли возвращены денежные средства, ранее оплаченные за капитальный ремонт собственниками помещений многоквартирного дома в случае признания дома аварийным.

В силу части 2 статьи 174 Жилищного кодекса РФ в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса РФ по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

Выплата средств фонда капитального ремонта по указанному основанию производится в соответствии с Порядком выплаты владельцем специального счета и (или) республиканским оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома, утвержденным постановлением Правительства РБ от 24.01.2014 № 17.

9. Возможность расширения перечня работ по капитальному ремонту.

Для расширения перечня работ по капитальному ремонту необходимо внести изменения в Республиканскую программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Бурятия, на 2014-2043 годы.

Приказом Минстроя России от 29.10.2015 г. № 774/пр утверждены Методические рекомендации по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

При необходимости увеличения перечня работ по капитальному ремонту, собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо провести общее собрание и принять решение о необходимости увеличения перечня работ.

Согласно п.7. Методических рекомендаций обращения о внесении изменений в отношении перечня работ по капитальному ремонту могут быть направлены в уполномоченный орган в случаях:

а) сокращения перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в случаях:

в) расширения перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в случаях:

установления наличия в многоквартирном доме конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, работы по капитальному ремонту которых входят в состав перечня услуг и (или) работ, установленного ч.1 ст.166 Жилищного кодекса РФ и (или) нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятым в соответствии с ч. 2 ст. 166 Жилищного кодекса РФ, но не были предусмотрены утвержденной региональной программой;

принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящих в состав перечня услуг и работ по капитальному ремонту, указанных в ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с ч. 2 ст. 166 Жилищного кодекса РФ, при условии принятия такими собственниками решения о финансировании данных услуг и работ за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт (далее – дополнительные взносы на капитальный ремонт), и (или) за счет иных источников (за исключением средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет взносов на капитальный ремонт, исходя из установленного минимального размера взноса);

г) переноса установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более ранний период (срок) в случаях:

установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов, при осуществлении им мониторинга, собственниками помещений в многоквартирном доме, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским

кооперативом, управляющей организацией, организацией, оказывающей услуги и выполняющей работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений, в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта, предусмотренного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, при условии достаточности средств фонда капитального ремонта для проведения капитального ремонта и (или) принятия такими собственниками решения об установлении дополнительных взносов на капитальный ремонт, и (или) о привлечении региональным оператором иных средств для проведения капитального ремонта в более ранний срок с последующим возмещением расходов регионального оператора за счет дополнительных взносов.

При принятии решения об увеличении перечня работ по капитальному ремонту собственники должны установить размер дополнительного взноса на капитальный ремонт. Решение, оформленное протоколом необходимо направить в орган местного самоуправления.

10. Предоставление льгот пенсионерам на взносы по капитальному ремонту.

Статья 1 Закона Республики Бурятия от 30.06.2016 № 1905-V «О предоставлении компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома отдельным категориям граждан» (далее – Закон) гласит: «настоящий Закон в соответствии со статьей 169 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает дополнительную меру социальной поддержки в виде компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, находящемся на территории Республики Бурятия, отдельным категориям граждан, собственникам жилых помещений на территории Республики Бурятия (далее - компенсация), а также условия предоставления указанной меры социальной поддержки.

Статья 2 указанного Закона содержит перечень категорий граждан, имеющих право на компенсацию. А именно: 1) одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений в возрасте от 70 до 80 лет; 2) одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, достигших возраста 80 лет; 3) проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста (достигших возраста, дающего право на получение страховой пенсии по старости), собственники жилых помещений в возрасте от 70 до 80 лет; 4) проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста (достигших возраста, дающего право на получение страховой пенсии по старости), собственники жилых помещений, достигшим возраста 80 лет.

В соответствии с п. 2 Постановления Правительства Республики Бурятия от 24 октября 2016 г. № 488 «О Порядке предоставления компенсации расходов на

уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома отдельным категориям граждан» (далее Постановление Правительства РБ № 488) компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее - компенсация) назначается подразделениями республиканского государственного учреждения «Центр социальной поддержки населения» (далее - подразделения РГУ) по месту жительства (пребывания) гражданина или по месту нахождения жилого дома, в котором у заявителя в собственности жилое помещение, на заявительной основе.

В указанном постановлении также приведен перечень документов, которые необходимо предоставить в подразделение РГУ для получения компенсации.

На основании п.6 Постановления Правительства № 448 сведения об оплате гражданами взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома с месяца назначения компенсации подразделение РГУ получает в соответствии с соглашениями об информационном обмене, заключаемыми подразделениями РГУ с Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия», а также товариществами собственников жилья.

Решение подразделения РГУ о предоставлении компенсации принимается в течение 10 рабочих дней со дня регистрации заявления о предоставлении компенсации.

11. Как перейти на специальный счет?

Согласно статье 173 Жилищного кодекса РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения общего собрания собственников оформляется протоколом. Рекомендуемая форма протокола и образец уведомления об изменении способа формирования фонда капитального ремонта размещена на сайте www.фондкапремонта.рф в разделе «Информация» - «Образцы документов» на странице «Документы для изменения способа формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора на специальный счет».

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете республиканского оператора и о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления республиканскому оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение собственников и уведомление об изменении способа формирования фонда капитального ремонта региональному оператору направляются в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения (часть 6 статьи 5 Закона Республики Бурятия от 14.11.2013 № 53-V).

В случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

- владелец специального счета;

- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

- способ выставления платежных документов для оплаты взносов на капитальный ремонт;

- уполномоченная организация, которая будет осуществлять подготовку и направление в адрес собственников платёжных документов для оплаты взносов на капитальный ремонт, осуществлять учёт поступающих средств в фонд капитального ремонта многоквартирного дома, начислять пени за несвоевременную оплату взноса, вести претензионную работу с неплательщиками через судебные органы.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в части 2 статьи 176 Жилищного кодекса РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Также, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, собственники самостоятельно на общем собрании определяют объем и источники финансирования работ по капитальному ремонту, организацию, которая будет осуществлять все функции заказчика по проведению работ по капитальному ремонту, порядок отбора подрядной организации, лицо, которое от имени всех собственников будет уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе, подписывать соответствующие акты выполненных работ.

В силу статьи 175 Жилищного кодекса РФ владельцем специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом;

- осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Договор специального счета является бессрчным.

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке в срок до 1 февраля, сведения о размере средств,

начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.

Специальный счет характеризуется следующими особенностями:

- средства на специальном счете формируют фонд капитального ремонта конкретного дома;

- ремонт дома осуществляется только после накопления собственниками необходимой суммы;

- содержание специального счета осуществляется за счет собственников.

В целях проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта, либо осуществления работ, не предусмотренных региональной программой капитального ремонта в соответствии с частью 4.2 статьи 170 Жилищного кодекса РФ решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Кроме того, согласно пункту 1.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ, ввиду недостаточности средств фонда капитального ремонта на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в этом многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 174 Жилищного кодекса РФ 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 указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт на территории Республики Бурятия, могут осуществляться финансирование только следующих услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- 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.

12. Когда будет проводиться капитальный ремонт, который запланирован на 2016 год?

Постановлением Правительства Республики Бурятия от 28.02.2014 № 77 «Об утверждении Республиканской программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Бурятия, на 2014 - 2043 годы» установлено, что предельный срок проведения (завершения) капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах установлен не позднее 31 декабря года, следующего за годом, на который запланированы мероприятия по капитальному ремонту домов. В Республиканский краткосрочный план 2016 года внесены изменения в части определения предельных сроков выполнения работ по каждому многоквартирному дому, включенному в план реализации Республиканской программы (с разделением на этапы: разработка проектной документации и проведение ремонтных работ). Капитальный ремонт, запланированный на 2016 год будет проведен до 31 декабря 2017 года.

13. Кто определяет очередность проведения капитального ремонта в многоквартирном доме?

В соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса РФ в адресный перечень многоквартирных домов Республиканской программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Бурятия, на 2014-2043 годы (далее Республиканская программа), в которых запланирован ремонт общего имущества дома, включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории Республики Бурятия, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащим сносу.

Ежегодно Правительством Республики Бурятия утверждается Республиканский краткосрочный план реализации Республиканской программы капитального ремонта.

Разработка краткосрочных планов реализации Программы направлена на конкретизацию сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнение планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах с определением необходимого объема финансирования.

Краткосрочные планы реализации Программы разрабатываются сроком на три года.

Краткосрочный план реализации Программы конкретизирует сроки проведения капитального ремонта, уточняет планируемые виды работ/услуг по капитальному ремонту.

Республиканский краткосрочный план реализации Программы составляется дифференцированно по муниципальным образованиям в Республике Бурятия.

14. Как можно перенести сроки капитального ремонта на более ранние?

Согласно ч. 3 ст. 168 Жилищного кодекса РФ, очередность проведения капитального ремонта определяется исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, с учетом требований 166 Жилищного кодекса РФ по первоочередному порядку проведения капитального ремонта в домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы.

В соответствии с частями 5 и 7 ст. 168 Жилищного кодекса РФ, региональная программа подлежит актуализации не реже чем один раз в год. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Приказом Минстроя России от 29.10.2015 г. № 774/пр утверждены Методические рекомендации по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Пунктом 7 указанных рекомендаций предусмотрено, что обращения о внесении изменений в отношении сроков проведения капитального ремонта и (или) перечня работ по капитальному ремонту могут быть направлены в уполномоченный орган, в том числе в случае переноса установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более ранний период (срок) в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, при условии достаточности средств фонда капитального ремонта для проведения капитального ремонта и (или) принятия такими собственниками решения об установлении дополнительных взносов на капитальный ремонт, и (или) о привлечении региональным оператором иных средств для проведения капитального ремонта в более ранний срок с последующим возмещением расходов регионального оператора за счет дополнительных взносов.

Постановлением Правительства Республики Бурятия от 07.10.2015 г. №517 утвержден порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Бурятия (далее - Порядок).

Указанный порядок применяется, в случае актуализации Республиканской программы, формирования и актуализации краткосрочных планов реализации Республиканской программы (пп.6.3 п.6 Порядка).

В соответствии с пп. 7.1. п. 7 Порядка для определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме заявитель (в случае, если орган местного самоуправления не является инициатором рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) представляет в орган местного самоуправления, при котором создана Комиссия, следующие документы:

- заявление об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- заявления, письма, жалобы граждан или иных заинтересованных лиц на неудовлетворительные условия проживания (предоставляются по усмотрению заявителя);

- копии решений общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта с указанием видов работ и источника финансирования работ с утверждением списка собственников помещений в этом многоквартирном доме, в отношении которых будет производиться зачет средств (в случае осуществления зачета);

- копию решения общего собрания собственников помещений о переносе срока проведения капитального ремонта отличного от срока, установленного Республиканской программой.

На основании вышеизложенного, указанный перечень документов необходимо направить в орган местного самоуправления для принятия решения о переносе сроков проведения капитального ремонта.

15. После проведенного капитального ремонта подрядной организации по сданным работам, на какой срок распространяется гарантийные обязательства?

В соответствии с пп. 3 п. 2 ст. 182 Жилищного кодекса РФ, установлен гарантийный срок на оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту подрядчиком – 5 лет с момента подписания акта приемки выполненных работ.

16. Могут ли собственники помещений в МКД отказаться от уплаты взносов на капитальный ремонт?

В соответствии с ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ 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 содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Согласно ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Из приведенных выше норм права следует, что на собственнике помещения в многоквартирном доме лежит обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт. В случае отказа собственника оплачивать ежемесячные взносы на

капитальный ремонт, взыскание имеющейся задолженности осуществляется в судебном порядке.

17. Почему приходят квитанции с начислениями за предыдущий месяц, хотя все оплачено?

Скорее всего оплата взносов была произведена после 20 числа, когда квитанции уже были сформированы, поэтому начисление за предыдущий месяц не было списано. При своевременной оплате все денежные поступления на лицевой счет собственника учитываются перед формированием квитанций.

18. Информация об оплате взносов на капитальный ремонт собственниками многоквартирного дома.

Информация о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт, сумме уплаченных собственниками многоквартирного дома взносов по дому в целом, задолженность собственников по оплате взносов размещена на сайте: www.фондкапремонта.рф в разделе «Найти мой дом», сведения о начисленных и уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме взносах, задолженности по их оплате в разрезе помещений дома размещен во вкладке «Отчет по дому».

Для получения данной информации необходимо перейти по указанным ссылкам и ввести адрес многоквартирного дома.

Генеральный директор



Е.А. Ткаченко

Говорова М.М., 8 (3012) 223406
Ерженина М.В. 8 (3012) 223435
Вторушина О.С. 8 (3012) 223407
Зайцева О.Д., 8 (3012) 223407

