

О капитальном ремонте многоквартирных домов.

Вступил в действие федеральный закон, который возложил на собственников помещений многоквартирных домов обязанность по выплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а на органы государственной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления – обязанность по организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общедомового имущества в многоквартирном доме.

Для реализации требований законодательства субъект РФ обязан принять региональную программу капитального ремонта, которая должна содержать перечень всех многоквартирных домов региона, перечень работ по капитальному ремонту, сроки их проведения; создать регионального оператора (региональный фонд капитального ремонта), принять нормативные правовые акты, устанавливающие порядок организации капитального ремонта и минимальный размер взноса на капитальный ремонт, порядок контроля за формированием и расходованием фонда капитального ремонта, обеспечить контроль за деятельностью регионального оператора.

Не позднее 2-х месяцев со дня опубликования региональной программы капитального ремонта (2014 год) собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. За 1 месяц до окончания установленного срока выбора способа управления, если такой способ не выбран самостоятельно, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в таком доме для его выбора. Если способ управления не выбран или не реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом в Российской кредитной организации, с капиталом не менее 20 млрд. рублей, или на счете регионального оператора. При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете общее собрание собственников помещений обязано принять решение: о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт, но не менее минимального размера взноса, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ; перечне и сроках работ по капитальному ремонту, но не менее перечня и не позднее сроков их проведения, установленных региональной программой капитального ремонта; о владельце специального счета, которым может быть определен региональный оператор; кредитной организации, для открытия специального счета.

Если собственники помещений не выбрали кредитную организацию или кредитная организация не соответствует требованиям, установленным законодательством, выбор кредитной организации осуществляется региональным оператором. Владельцами специального счета могут быть

товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, региональный оператор.

Если собственниками помещений принято решение об открытии специального счета на имя регионального оператора, протокол решения общего собрания направляется региональному оператору. Обязанность по выплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений многоквартирных домов спустя 4 месяца за месяцем опубликования региональной программы капитального ремонта. Взносы на капитальный ремонт не выплачиваются собственниками помещений многоквартирного дома, который признан в установленном порядке аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, а также собственниками помещений в многоквартирном доме, в отношении земельного участка, на котором он расположен, принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд.

Региональный оператор создается в форме юридического лица (фонда) субъектом РФ, расходы на административно-хозяйственную деятельность которого финансируются за счет взносов учредителя.

Региональный оператор обеспечивает заключение договоров на формирование фонда капитального ремонта и выполнение капитального ремонта общедомового имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, выставляет платежные документы собственникам помещений многоквартирного дома, в отношении которых фонд капитального ремонта формируется на счетах регионального оператора, аккумулирует средства, ведет их учет в разрезе каждого собственника, выполняет функции технического заказчика (разрабатывает проектно-сметную документацию, отбирает в установленном нормативным правовым актом субъекта РФ подрядную организацию для проведения капитального ремонта, обеспечивает контроль за проведением работ и приемку выполненных работ, их финансирование).

Региональный оператор и субъект РФ несут субсидиарную ответственность за ненадлежащее исполнение возложенных на регионального оператора обязанностей по капитальному ремонту перед собственниками помещений многоквартирного дома.

Взносы, перечисленные на счет регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе только на цели капитального ремонта многоквартирного дома.

Контроль за формированием и расходованием фонда капитального ремонта, деятельностью регионального оператора возложен на органы государственной жилищной инспекции.

Капитальный ремонт общедомового имущества многоквартирного дома выполняется на основании решения общего собрания собственников помещений, по предложению товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, управляющей организации или регионального оператора, а если решение не принято – на основании решения органа местного самоуправления. Решение принимается по перечню работ, срокам

их проведения, источникам финансирования, смете расходов на капитальный ремонт. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома может принять решение о привлечении кредита, займа на выполнение капитального ремонта, порядке его погашения, уплате процентов.

Расходы на оплату выполненных работ финансируются на основании акта выполненных работ, согласованного с органом местного самоуправления и лицом, уполномоченным собственниками, или выплату авансового платежа, в размере не более 30%.

Меры государственной поддержки на капитальный ремонт многоквартирных домов могут предоставляться товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам, управляющим организациям и региональному оператору.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в любое время.

Trial period for Scanitto Pro has expired!

Please visit www.scanitto.com