

НОВАЯ СИСТЕМА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГOKBAPTИРНЫХ ДОМОВ МОСКВЫ

С 2015 года в Москве начинает реализовываться **Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**, а город полностью переходит на **новую систему финансирования капитального ремонта**.

ЧТО ТАКОЕ РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПРЕМОНТА?

Региональная программа капремонта – это программа проведения капитального ремонта домов Москвы, рассчитанная на 30 лет. Она включает в себя:

- список всех домов Москвы, кроме тех, что подлежат реконструкции и сносу, признаны аварийными или насчитывают менее трех квартир;
- перечень работ по капремонту по каждому дому;
- плановый период проведения работ по каждому дому.

Очередность ремонта домов, вошедших в программу, определялась в зависимости от продолжительности эксплуатации и оценки технического состояния их инженерных систем и конструктивных элементов.

С программой каждый житель столицы может ознакомиться на сайте www.mos.ru* (*Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 №832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»).

Обязательный перечень работ по капремонту (с учетом особенностей дома):

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.
3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.
4. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения.
5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализация).
6. Ремонт и замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт.
7. Ремонт крыши.
8. Ремонт подвальных помещений.
9. Ремонт фасада.
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».

НОВАЯ СИСТЕМА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГOKBAPTИРНЫХ ДОМОВ МОСКВЫ

В ЧЕМ СУТЬ НОВОЙ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПРЕМОНТА?

Теперь **фонд капитального ремонта**, за счет которого будут впоследствии ремонтироваться дома Москвы, вошедшие в региональную программу, начнут формировать сами собственники квартир при помощи ежемесячных взносов.

Вносить ежемесячные платежи жителям предстоит **с июля 2015 года**, то есть по истечении шести календарных месяцев с момента опубликования утвержденной региональной программы.

Запуская в столице новую систему финансирования, Правительство Москвы учло ошибки большинства регионов, в которых жители начали полностью платить за капремонт, начиная еще с 2013 года.

ЧТО ТАКОЕ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Фонд капитального ремонта – это своего рода «**копилка**», куда будут поступать **ежемесячные взносы** собственников **жилых и нежилых помещений** в многоквартирном доме. Сюда, по решению общего собрания собственников, также могут поступать доходы, полученные от сдачи в аренду или другого использования общедомового имущества, например, от размещения в подъезде рекламы.

СКОЛЬКО СОСТАВИТ ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ВЗНОС?

В Москве установлен минимальный по РФ размер взноса за капитальный ремонт – **15 рублей с 1 квадратного метра общей площади помещения в месяц*** (*п. 2 Постановления Правительства Москвы от 29.12.2014 №833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»).

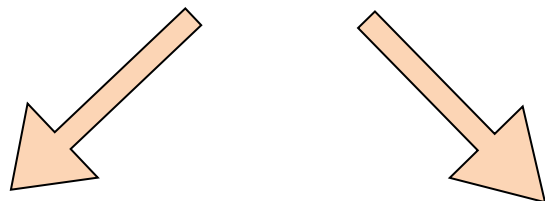
КТО ДОЛЖЕН ПЛАТИТЬ ЗА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

Платить за капитальный ремонт **обязаны все собственники жилых и нежилых помещений** в многоквартирных домах за исключением собственников помещений:

- в домах, признанных аварийными;
 - в домах, подлежащих реконструкции и сносу;
 - в домах, насчитывающих менее трех квартир.
- От уплаты взносов также освобождаются наниматели жилья.

КАКИМ СПОСОБОМ МОЖНО НАПОЛНЯТЬ «КОПИЛКУ» КАПРЕМОНТА
СВОЕГО ДОМА?

Существует ДВА СПОСОБА формирования фонда капремонта своего дома



Первый способ

Второй способ

На счете специально созданной
Правительством Москвы
организации – регионального
оператора (в Фонде капитального
ремонта)

На специальном счете в банке

В этом случае средства собственников поступают в «общий котел». Их распорядителем становится региональный оператор (Фонд капитального ремонта). Средства могут быть также использованы для ремонта других домов, вошедших в региональную программу.

При этом собственникам не нужно заниматься организацией ремонта. Региональный оператор сам обслуживает и ведет счет, подбирает подрядчиков и заключает с ними договоры.

В этом случае денежные средства принадлежат жильцам конкретного дома. В ходе собрания собственники должны выбрать номинального владельца счета – это может быть управляющая компания, ТСЖ, ЖСК или региональный оператор (Фонд капитального ремонта).

Никто не сможет распорядиться накопленными деньгами без соответствующего решения общего собрания жильцов.

Когда наступит срок капремонта, установленный региональной программой, собственники сами должны выбрать исполнителя работ и контролировать качество ремонта.

При этом ждать срок, установленный программой, совсем необязательно. По мере накопления средств можно проводить ремонтные работы досрочно, возможно привлекая для этого кредитные средства.

ЧТО НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ О СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ В БАНКЕ?

Все **права** на денежные средства, находящиеся на специальном банковском счете, **принадлежат собственникам** помещений в многоквартирном доме, однако, если собственником вы быть перестали, то, соответственно, лишаетесь и прав на внесенные средства (ч. 3 ст. 36.1 ЖК РФ).

Если же вы, напротив, приобретаете собственность в доме, то к вам автоматически переходит и доля в праве на денежные средства на специальном счете (ч. 4 ст. 36.1 ЖК РФ).

Нужно помнить, что **собственник** помещения в доме **не вправе требовать выделить свои деньги**, находящиеся на счете (ч. 5 ст. 36.1 ЖК РФ), ровно как не могут они и подлежать взысканию по обязательствам владельца (кроме обязательств по договорам выполнения работ при проведении капитального ремонта в доме).

Средства на банковском счете не могут быть использованы и для ремонта других многоквартирных домов, а также не включаются в конкурсную массу.

Контролировать целевое использование средств на счете обязан банк-держатель и орган жилищного надзора.

Выбрать банк-держатель москвичи могут из списка, опубликованного **на сайте Центробанка РФ** (<http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>).

КАК ВЫБРАТЬ НУЖНЫЙ СПОСОБ НАКОПЛЕНИЯ?

Определиться со способом накопления и пополнения «копилки» капремонта своего дома жильцы могут самостоятельно на **общем собрании собственников**, которое необходимо провести **до 1 июня 2015 года**. Решение должно приниматься не менее 2/3 голосов от их общего количества* (*ч. 1 ст. 46, п. 1, 1.1, ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

ВАЖНО! Если собственники помещений в многоквартирном доме до 1 июня 2015 года не проведут общее собрание, чтобы самостоятельно выбрать способ накопления, тогда такое собрание созывает орган местного самоуправления. Это произойдет за месяц до окончания установленного срока для выбора способа накопления.

Если же собственники так и не выберут способ накопления и не смогут реализовать свое право до 1 июня 2015 года, то их средства будут накапливаться первым способом, а значит, автоматически аккумулироваться на счете регионального оператора (Фонда капитального ремонта).

ЧТО НУЖНО РЕШИТЬ СОБСТВЕННИКАМ, ВЫБРАВШИМ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ В БАНКЕ?

Если на общем собрании собственников в качестве способа накопления был **выбран специальный счет в банке** (второй способ), собственники во время проведения общего собрания должны также определить сразу несколько важных моментов:

- 1) **Размер ежемесячного взноса.** Он может быть и больше установленных 15 рублей с квадратного метра, но ни в коем случае не меньше.
- 2) **Перечень услуг и (или) работ по капремонту.** Список всех работ также может быть шире того перечня, что предусмотрен региональной программой, но не должен быть меньше его.
- 3) **Сроки капитального ремонта.** Сроки не должны быть позднее тех, что запланированы региональной программой.
- 4) **Владельца специального счета.** Им может быть управляющая компания, ТСЖ, ЖСК или региональный оператор.
- 5) **Банк,** в котором будет открыт специальный счет.

МОЖНО ЛИ ИЗМЕНИТЬ СПОСОБ НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА КАПРЕМОНТ?

Способ накопления **можно изменить** в любой момент. Для этого достаточно вновь **провести общее собрание** собственников помещений в многоквартирном доме.

Переход на накопление средств на счете регионального оператора

Если собственники пожелают **вместо специального банковского счета использовать счет регионального оператора**, то необходимо учесть наличие задолженностей, а также непогашенных кредитов и займов на проведение капремонта. Если таковые имеются, то переход возможен только при условии их полного погашения. **Решение** общего собрания о переходе **вступает в силу через месяц** после того, как оно будет направлено владельцу банковского счета.

Переход на накопление средств на специальном банковском счете

Если собственники пожелают **вместо счета регионального оператора использовать специальный банковский счет**, то на общем собрании им нужно определить размер ежемесячного платежа, перечень и сроки работ, владельца счета и банк-держатель. **Решение** общего собрания о переходе **вступает в силу через два года** после того, как оно будет направлено региональному оператору.

СОХРАНЯЮТСЯ ЛИ ЛЬГОТЫ И СУБСИДИИ?

Да, сохраняются! Введение новой системы финансирования капремонта не отразится на положении малообеспеченных и льготных категорий граждан.

Взнос на капремонт входит в состав платы за жилое помещение, именно поэтому на него распространяются действующие **льготы** (для льготных категорий) и **субсидии** (для малообеспеченных граждан).

Таким образом, **льготы на оплату капитального ремонта** предоставляются тем категориям граждан, которые в соответствии с законодательством РФ и города Москвы являются льготниками по оплате содержания и ремонта жилого помещения.

ВАЖНО! Если, с учетом взноса на капремонт, расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг превысят 10% от совокупного дохода семьи, то такая семья может стать получателем субсидии.

КОГДА НАЧНУТ РЕМОНТИРОВАТЬ ПЕРВЫЕ ДОМА?

Ожидается, что в Москве первые дома по новым правилам начнут ремонтировать **уже в середине 2015 года.**