Администрация Ермаковского района

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

**Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества**

Не так давно в Российской федерации состоялось еще одно обновление законодательства в области регулировки взаимоотношений по капитальному ремонту многоквартирных зданий, нацеленное на повышение его эффективности, а кроме того изменение порядка и условий финансирования. Особо обращают на себе внимание находящиеся в Федерационном законе с 25 декабря 2012 положения, характеризующие создание и применение фонда капремонта общего имущества в многоквартирном здании.

В состав списка услуг и работ, которые должны проводится при капремонте имущества в многоквартирном здании, находящемся в общем доступе, предоставление и осуществление каковых происходит за счет бюджета фонда капремонта, содержит в себе:

* восстановление систем снабжения, водоотведения;
* проведение ремонтных работ лифтового оснащения, которое признано негодным для дальнейшего использования, восстановление лифтовых шахт;  
  восстановление кровли;
* ремонтные работы в помещения подвального типа, имеющих отношение к имуществу в многоквартирном здании, которое находится в общем доступе;
* восстановление фасада;
* восстановление основания многоквартирного здания.

**Формирование фонда капитального ремонта**

Владельцы жилплощади в многоквартирном здании обязаны вносить взнос на капремонт имущества, находящегося в общем доступе, в многоквартирном здании пропорционально своей доле в праве единой собственности посредством внесения взносов, обеспечивающих содержание общей собственности в соответствии с установленными законом условиями.

При каждом варианте осуществления управления многоквартирным жильем взнос, требуемый для осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирном здании, обязан находиться в зависимости только лишь от размера жилплощади, при этом не имеет ни малейшего значения то, где именно в здании располагается квартира и какое количество человек в ней живет.

Есть еще не менее важная проблема, о которой также хотелось бы поговорить, затрагивает часто обсуждаемый вопрос о том, что на людей, ставших владельцами квартиры в следствии не всегда осознанной приватизации, не обязаны возлагаться все без исключения расходы по проведению капитального ремонта многоквартирных зданий, в том числе собранные за предшествующие годы задолженности властей.

С целью разрешения создавшейся ситуации создается новая концепция финансирования капитального ремонта многоквартирных зданий с помощью создания определенных фондов.

К главным факторам развития и применения фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных зданиях вполне возможно причислить следующие:

* владельцы квартир не самым лучшим образом могут справляться с данными задачами. Эксперты фиксируют трудность практического решения проблем, сопряженных с величиной взносов на осуществление капитального ремонта общего имущества. Разъясняется это в первую очередь тем, что владельцы помещений в многоквартирном здании без помощи других определяют величину взносов и процедуры его внесения коллективно-договорным способом, что содержит негативные стороны, в частности проблемы достижения взаимопонимания.
* С целью экономии денег и не желая делать ежемесячный взнос владельцы жилых помещений стараются не осуществлять капитальный ремонт многоквартирных зданий.
* Бессмысленно на правительство возлагать дополнительные обязательства по проведению капитального ремонта многоквартирных зданий, имеющих отношение к индивидуальному жилищному фонду, создаваемых за счет внесения взносов со стороны владельцев здания.

**Минимальный размер взноса на капитальный ремонт**

В 2014 году владельцы квартир стали вносить взносы на осуществление капитального ремонта общего имущества многоквартирного здания, минимальная величина которого формируется субъектами РФ и фиксируется в российских рублях с квадратного метра на единицу общей площади квартиры в многоквартирном здании, которая находится в собственности владельца.

Как результат, владельцам жилплощадей и нежилых помещений в этом здании стали принадлежать имущественные полномочия на внесенные в качестве уплаты деньги.

Иными словами, доля в праве на указанные сбережения придерживается участи права собственности на подобное помещение, то есть при реализации жилплощади новый владелец обретает в имущество не только лишь жилплощадь, но и долю в праве на общие финансовые сбережения, которая соответствует доле в праве на указанные финансовые сбережения предыдущего владельца. Доля в праве на общие сбережения у нового владельца помещения появляется в силу закона в период появления права собственности на полученное им имущества в рамках многоквартирного здания.

А сейчас наиболее детально попробуем разобраться в принципе создания и применения фонда капитального ремонта. Все траты на капремонт общего имущества в многоквартирном здании финансируются за счет финансовых сбережений фонда капитального ремонта и иных источников, применение которых для решения данной задачи разрешено законодательством. Например, за счет дотаций РФ, субъектов России.

В счет фонда капремонта подлежат зачислению следующие типы поступлений:

* вклады на капитальный ремонт, оплаченные хозяевами квартир в многоквартирном здании;
* проценты, оплаченные владельцами подобных помещений в связи с неразумным осуществлением ими прямых обязанностей по вносу вкладов на капремонт;
* проценты, начисленные за использование денежных средств, находящихся на особом счете.

В наше время в законодательстве учтено два метода организации фонда капитального ремонта:

* создание фонда на особом счете;
* создание фонда на счете областных властей.

Первый способ рассчитан в первую очередь на владельцев квартир, обладающих желанием активно участвовать в проведении капитального ремонта своего многоквартирного здания. Нужно обращать внимание и на то, что решение о создании фонда капитального ремонта на особом счете принимается владельцами квартир. За это обязаны отдать свои голоса большее количество собственников помещений от общего числа участвующих в собрании.

Решение собрания владельцев о создании фонда капитального ремонта на особом счете в неотъемлемом порядке обязано быть оформлено документом. В нем отображается последующее:

* величина ежемесячного взноса на капитальный ремонт, обязанная быть меньше фиксированной минимальной величины взносов на капитальный ремонт;
* список услуг и работ, проводимых в процессе капитального ремонта имущества, находящегося в общем доступе, в многоквартирном здании в составе не меньше чем состав списка подобных услуг и работ, предусмотренных программой региональных властей по проведению капитального ремонта;
* сроки, в рамках которых осуществляется капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном здании (они не могут быть позже предполагаемых сроков, фиксированых программой региональных властей по проведению капитального ремонта);
* собственник, имеющий спецсчет;
* банк, в котором будет открыт спецсчет.

Региональными властями фиксируется период, в течение которого обязано быть установлено и осуществлено решение об организации фонда капитального ремонта на особый счет. Если же этого не произойдет, фонд будет организован региональным оператором.