

Капитальный ремонт многоквартирных домов в вопросах и ответах

С 1 октября 2014 года Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области (далее – Фонд) начал приём взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД).

Собственники помещений МКД обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт в минимальном размере, установленном нормативным правовым актом правительства Иркутской области в соответствии с ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ, или в большем размере (сверх минимального) по решению общего собрания собственников помещений (ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ).

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме с учетом правила, установленного ч. 3 ст. 169 ЖК РФ, об обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в год утверждения региональной программы (ч. 2 ст. 153, ч. 3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ).

От обязанности по внесению взносов на капитальный ремонт освобождены:

- собственники помещений МКД, признанного в установленном Правительством РФ порядке аварийным и подлежащим сносу, а также при изъятии земельного участка, на котором расположен этот дом, для государственных или муниципальных нужд – начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии земельного участка (ч. 2 ст. 169 Жилищного кодекса РФ);

Я проживаю в неприватизированной квартире, кто должен платить взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме?

Согласно статье 169 Жилищного кодекса РФ взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязаны уплачивать собственники помещений в многоквартирном доме. В соответствии с частью 1 статьи 154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственно-го или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Таким образом, взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязан уплачивать наймодатель жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Если я продаю квартиру, надо ли мне платить за капитальный ремонт и кто вернет мне уплаченные деньги?

Согласно статье 158 Жилищного кодекса РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, оплата взноса на капитальный ремонт с 1 сентября 2014 года является обязательным и постоянным платежом, а уплаченные взносы на капитальный ремонт учитываются за жилым помещением, а не за собственником, и соответственно, возврату при продаже квартиры не подлежат.

Уплаченные собственниками взносы поступают в фонд капитального ремонта каждого многоквартирного дома.

Если я плачу ежемесячно за жилищно-коммунальные услуги в управляющую компанию, почему я должен платить еще за капитальный ремонт?

Управляющие организации оказывают услуги по содержанию и

текущему ремонту общего имущества собственников, являются исполнителями по предоставлению коммунальных услуг.

Строка в платежной квитанции «плата за текущий ремонт жилого помещения», предоставляемая управляющей организацией, подразумевает затраты на проведение работ по текущему ремонту для проведения планово-предупредительных мероприятий в целях поддержания общего имущества многоквартирного дома в нормативном состоянии: устранение мелких дефектов и неисправностей, подготовка инженерного оборудования многоквартирного дома к отопительному и летнему сезонам, ремонт подъездов и т.п.

Капитальный ремонт производится один раз в 25-30 лет и предусматривает плановую 100% замену/восстановление элемента общего имущества (крыша, внутридомовые инженерные системы, лифт, фасад, подвал и т.л.), полностью выработавшего свой ресурс.

Стоимость услуги по текущему ремонту подлежит ежегодному утверждению на общем собрании собственников каждого многоквартирного дома на основании предложения управляющей организации (перечень работ и их стоимость).

Вы можете ознакомиться со всеми документами на сайте Фонда <http://www.fkr38.ru> в разделах «Документы», «Собственникам», в разделе «Найти свой дом» находится Региональная программа капитального ремонта, в которой для каждого многоквартирного дома определен временной период проведения капитального ремонта.

Перечень платежных агентов размещен в разделе «Собственникам».

В приватизированной квартире проживают пенсионеры, имеется ли скидка при оплате капитального ремонта?

Если Вы являетесь получателем мер социальной поддержки (льгот) по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, Вам также будет предоставляться льгота на оплату взноса на капитальный ремонт. По данным министерства социального развития, опеки и попечительства Иркутской области денежное возмещение будет производиться после факта оплаты взноса на капитальный ремонт, расчет размера льготы будет также производиться вышеуказанным министерством.

Таким образом, Вам следует сначала оплатить взнос на капитальный ремонт в полном объеме, а потом обратиться в органы соцзащиты.

Если Вы получаете субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, т. е. являетесь малоимущим, то с 1 сентября 2014 года размер предоставляемой Вам субсидии также будет увеличен с учетом оплаты Вами взноса на капитальный ремонт.

Есть ли возможность провести капитальный ремонт ранее срока, предусмотренного региональной программой капитального ремонта?

Проведение капитального ремонта многоквартирных домов ранее установленного срока в рамках региональной системы капитального ремонта возможно в следующих случаях:

1. Жилищным кодексом РФ предусмотрена ежегодная актуализация региональной программы капитального ремонта. Она проводится с учетом положений постановления Правительства Иркутской области от 28 марта 2014 года № 172-пп «Об утверждении

Положения о порядке осуществления мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Иркутской области». Согласно данному документу ежегодно служба государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области принимает и направляет в специализированную некоммерческую организацию «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области» решение о проведении осмотра общего имущества в многоквартирных домах. По результатам осмотра Фонд оценивает техническое состояние каждого вида конструктивного элемента многоквартирного дома и направляет в службу государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области соответствующий акт о фактическом техническом состоянии многоквартирного дома.

Служба государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области подготавливает и направляет в министерство жилищной политики и энергетики Иркутской области следующую информацию: