

ИНФОРМАЦИЯ

об **основных** изменениях в Жилищный кодекс Российской Федерации, внесенных Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» **в части проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

О Региональной программе капитального ремонта

1. В региональную программу капитального ремонта включаются многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику.

2. При внесении изменений в региональную программу капитального ремонта установлены случаи, при которых возможен перенос сроков капитального ремонта дома на более поздний период и сокращение планируемых видов работ без решения общего собрания собственников: отсутствие конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт; запланированный вид работ (услуг) был проведен ранее и при этом в порядке проведения необходимости капитального ремонта установлено, что повторное проведение этих работ (услуг) не требуется; изменение способа формирования фонда капитального ремонта со специального счета на «общий котел» в случаях, если капитальный ремонт собственниками не проведен в срок, установленный региональной программой капитального ремонта.

Формирование фонда капитального ремонта

3. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете многоквартирного дома в протоколе общего собрания не обязательно устанавливать перечень планируемых к капитальному ремонту видов работ (услуг) и сроки проведения капитального ремонта. Ранее принятые требования Жилищного кодекса РФ в этой части утратили силу.

4. Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете (ТСЖ) считается реализованным при условии открытия такого счета в российской кредитной организации и уведомления об этом органа государственного жилищного надзора.

Уплата взносов на капитальный ремонт

5. Обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта или ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного субъектом РФ, но не позднее чем в течение 5 лет с даты включения данного дома в региональную программу капитального ремонта.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта для новостроек должно быть принято и реализовано не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взноса на капитальный ремонт.

6. Новая часть статьи 175 Жилищного кодекса РФ гласит: решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, осуществляется по согласованию с ним.

Таким образом, вопрос о том, кто должен подготавливать и предоставлять платежные документы собственникам помещений, выбравшим специальный счет, а также вопрос о стоимости предоставления данной услуги, должны решить сами собственники помещений на общем собрании.

7. В случае если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт на специальный счет составляет менее 50 % от размера предъявленных к оплате, то орган государственного жилищного надзора обязан уведомить об этом владельца специального счета, а также о необходимости погашения такой задолженности и возникающих последствиях при неоплате такой задолженности.

Если задолженность не погашена, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

О кредитной организации, в которой открыт специальный счет

8. Российская кредитная организация не вправе отказать в заключении договора на открытие и ведение специального счета, если она определена решением общего собрания собственников помещений.

Контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям, установленным Жилищным кодексом РФ возложен на владельцев специальных счетов.

О региональном операторе

9. Руководитель регионального оператора (кандидат на данную должность) должен соответствовать квалификационным требованиям, которые будут установлены правовым актом Минстроя РФ.

10. Определена судьба доходов от размещения временно свободных денежных средств, собранных на капитальный ремонт в российских

кредитных организациях. Доходы региональный оператор обязан направлять исключительно на капитальный ремонт многоквартирных домов.

11. Информация о закупках будет размещаться региональным оператором в единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

12. Региональный оператор обязан ежеквартально размещать информацию на своем сайте о ведении системы учета фондов капитального ремонта (размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт, размере средств, направленных на финансирование капитального ремонта, размере задолженности по взносам, о кредитах и займах).

Приемка и финансирование капитального ремонта

13. Региональный оператор обязан осуществлять приемку выполненных работ (услуг) по капитальному ремонту с привлечением представителей органов исполнительной власти субъектов РФ, собственников помещений и организаций, занимающихся управлением многоквартирными домами.

14. Региональный оператор в конкурсной документации, в том числе в договорах с подрядными организациями на проведение капитального ремонта обязан устанавливать гарантийный срок на оказанные услуги и (или) выполненные работы не менее 5 лет с момента подписания акта приемки, а также предусмотреть обязательство подрядных организаций устранить выявленные нарушения в разумный срок, своими силами и за свой счет.

15. Региональный оператор в течение 10 дней с даты подписания акта приемки выполненных работ (услуг) обязан передать лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом копии документов о проведенном капитальном ремонте, а именно проектную, сметную документацию, договоры подряда, акты выполненных работ (услуг). Финансовые документы не передаются.

Иные изменения федерального законодательства

Федеральным законом № 176-ФЗ внесены изменения в федеральные законы социальной направленности, которыми установлено, что взнос на капитальный ремонт подлежит частичной компенсации для отдельных категорий федеральных льготников.

Так, внесены изменения в Федеральные законы:

- от 15 мая 1991 года № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС

- от 12 января 1995 года № 5-ФЗ «О ветеранах»;

- от 10 января 2002 года № 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне».

Взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме может быть компенсирован, но не более 50 процентов указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, и занимаемой общей площади приватизированных жилых помещений.

Взнос на капитальный ремонт подлежит компенсации, в том числе членам семей, проживающим совместно с гражданами, подвергшимися воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне, членам семьи погибшего (умершего) ветерана Великой Отечественной Войны, членам семей участников Великой Отечественной войны, членам семей ветеранов боевых действий.