Азбука потребителя: Предоставление услуг жилищно-коммунального хозяйства. Урок № 9. Формирование Фонда капитального ремонта

* 

**Общие разъяснения**

Капитальный ремонт проводится в случаях, когда конструкции или оборудование дома изношены, неисправны, повреждены, не соответствуют требованиям безопасности и их необходимо восстановить или заменить. В рамках капремонта проводятся работы по ремонту крыши, подвальных помещений, фундамента МКД и др.

Капитальный ремонт проводится в соответствии с Региональной программой капитального ремонта, которая на территории Свердловской области утверждается Постановлением Правительства Свердловской области. Такая программа включает в себя перечень всех домов на территории области (за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, домов менее трех квартир и другое), перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, плановые период проведения капитального ремонта. Актуализация региональной программы осуществляется не реже, чем один раз в год.

*Например, Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015 - 2044 годы утверждена Постановлением Правительства Свердловской области от 22.04.2014 N 306-ПП. По состоянию на октябрь 2019 г. актуализация данной программы была осуществлена на основании Постановления Правительства Свердловской области от 27.09.2019 N 632-ПП.*

На основании региональной программы органами местного самоуправления на территории Свердловской области разрабатываются краткосрочные планы ее реализации. Данные планы распределяют конкретные МКД по срокам проведения их ремонта, устанавливают виды и стоимость проведения ремонта в каждом МКД. Обеспечение проведения капитального ремонта осуществляется Региональным Фондом содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области.

**Формирование фонда капитального ремонта**

Капитальный ремонт финансируется из средств фонда капитального ремонта, который образуется за счет обязательных взносов, уплачиваемых собственниками, пени, начисленных за несовременную уплату взносов, доходов, полученных от размещения средств на счетах в банке, средств финансовой государственной, муниципальной поддержки и другое.

1.    Порядок уплаты взносов, особенность уплаты для «новостроек».

Уплата взносов в фонд капитального ремонта является обязанностью всех собственников в МКД. Взносы должны быть уплачены в следующем размере:

-  обязательный минимальный размер на 2019 г. составляет 9,36 руб. за 1 кв. м. общей площади помещения в МКД, принадлежащего собственнику. В 2020 г. данный размер составит 9, 72 руб. (Постановление Правительства Свердловской области № 598-ПП от 18.09.2019).

- по решению общего собрания собственников взносы могут быть сделаны в размере, превышающем минимальный.

Взносы на капитальный ремонт не уплачивают собственники, чьи дома не включены в Региональную программу капитального ремонта («новостройки», дома, признанные аварийными, подлежащими сносу, дома, физический износ конструктивных элементов в которых превышает 70 % и другие), наниматели жилых помещений по договорам найма.

Так, особенность уплаты взносов для собственников помещений в МКД, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы («новостройки»), установлена ст. 12-1 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области»). После того, как МКД введен в эксплуатацию он включается в Региональную программу капитального ремонта не автоматически, а только в ходе ее ежегодной актуализации. При этом у собственников помещений обязанность по оплате взносов возникает только по истечению 36 месяцев с месяца после опубликования актуализации региональной программы.

*Например, дом был сдан в эксплуатацию в декабре 2018 г, включен в актуализированную Региональную программу Постановлением Правительства Свердловской области от 27.09.2019 N 632-ПП, обязанность по уплате взносов у собственников возникнет с 01.10.2022 года.*

На территории Свердловской области действуют следующие льготы на уплату взносов:

1) Компенсация в размере 50% расходов на уплату взноса (ст. 2 Закона Свердловской области от 28.03.2016 N 32-ОЗ «О компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»):

 - одиноко проживающим неработающим собственникам жилья, достигшим возраста 70 лет и не достигшим возраста 80 лет;

- собственникам, достигшим возраста 70 лет и не достигшим возраста 80 лет, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп.

При достижении указанными категориям граждан возврата 80 лет им предоставляется компенсация расходов на уплату взноса в размере 100%.

2) Компенсация в размере 50 % расходов на оплату взноса устанавливается для следующих категорий граждан: инвалиды войны (боевых действий) и лица, приравненные к ним, участники ВОВ, ветераны боевых действий, труженики тыла, ветераны труда, инвалиды 1 и 2 групп, дети-инвалиды и другие категории граждан в соответствии с законодательством о предоставлении мер социальной поддержки.

2.      Порядок формирования фонда капительного ремонта:

На специальном счете в банке:

- владельцем счета может являться ТСЖ, Жилищный кооператив, Управляющая организация, региональный оператор.

- на общем собрании собственников должны быть решены следующие вопросы: банк, где будет открыт счет, владелец счета, размер взносов (не ниже минимального), лицо, ответственное за выставление квитанций.

- использование средств фонда для ремонта осуществляется только данного МКД.

- при достижении минимального размера фонда (Закон Свердловской области от 19.12.2013 N 127-ОЗ) собственники вправе принять решение о приостановлении уплаты взносов.

На счете регионального оператора:

- владельцем счета является региональный оператор

- особенности размещения денежных средств на счете: взносы в минимальном размере, дополнительные взносы по решению общего собрания собственников, оплата через платежных агентов по квитанции, выставленной оператором,

- использование средств фонда на возвратной основе для капитального ремонта других домов в пределах одного муниципального образования

Решение о способе формирования фонда принимается собственниками помещений в сроки:

-  в течение четырех месяцев после официального опубликования региональной программы, в которую включён МКД,

- для «новостроек» - не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (*см. разъяснения выше*).

В случае непринятия собственниками такого решения орган местного самоуправления определяет порядок формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта может быть принято в любое время на общем собрании собственников. С выбранным способом формирования фонда капитального ремонта в отношении конкретного МКД можно ознакомиться на сайте регионального оператора: [https://fkr66.ru](https://fkr66.ru/).