



Прокуратура
Челябинской области



Челябинская областная
универсальная научная
библиотека

Правовое регулирование капитального ремонта в многоквартирных домах



Информационно-справочная брошюра

г. Челябинск, 2016

Брошюра составлена в рамках соглашения прокуратуры Челябинской области и Челябинской областной универсальной научной библиотеки о сотрудничестве в области правового просвещения граждан.

Правовое регулирование капитального ремонта в многоквартирных домах : информ.-справ. брошюра // сост. Н. В. Белозерова, Е. Е. Шипулин, И. Н. Фадеева. – Челябинск : Прокуратура Челяб. обл. : Челяб. обл. универс. науч. б-ка, 2016. – 12 с.

Составители :

Белозерова Н. В. – старший помощник прокурора области по правовому обеспечению;

Шипулин Е. Е. – прокурор отдела по надзору за исполнением законодательства, в сфере экономики и охраны природы;

Фадеева И. Н. – зав. отделом «Центр правовой и деловой информации» Челябинской областной универсальной научной библиотеки.

В Жилищный кодекс Российской Федерации внесены значительные изменения, которые коснулись статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, где указано, что органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

Во исполнение данной нормы Законодательным собранием Челябинской области 27.06.2014 г. принят Закон № 512-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области».

Создание Регионального оператора, его задачи и основы деятельности, а также правовое положение предусмотрены федеральным законодательством.

В соответствии с требованиями п. 2 ст. 48 Гражданского кодекса Российской Федерации Региональный оператор в установленном порядке зарегистрирован в едином государственном реестре юридических лиц, обладает гражданской правоспособностью.



Деятельность Специализированной некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор капитального ремонта в многоквартирных домах Челябинской области» контролируется как учредителем – Министерством строительства и инфраструктуры

Челябинской области, так и органом жилищного надзора.

В силу п.п. 7, 14 Положения о Главном управлении «Государственная жилищная инспекция», утвержденного постановлением Губернатора Челябинской области от 15.05.2014 № 364, Главное управление осуществляет региональный государственный жилищный надзор, направленный на:

– предупреждение, выявление и пресечение нарушений установленных требований к формированию фондов капитального ремонта.

– предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований к порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления капитального ремонта общего имущества в данном доме.

Правительством Челябинской области принято постановление от 21.05.2014 № 196-П «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2014 - 2043 годы».

Данная Программа реализуется в 5 этапов:

1-й этап – 2014 - 2019 годы;

2-й этап – 2020 - 2025 годы;

3-й этап – 2026 - 2031 годы;

4-й этап – 2032 - 2037 годы;

5-й этап – 2038 - 2043 годы.



В большинстве случаев собственники помещений в многоквартирных домах области в шестимесячный срок после опубликования региональной программы не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, в связи с этим органом местного самоуправления принято решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении таких домов на счете регионального оператора.

Согласно ст.ст. 170, 175 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений на общем собрании вправе выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого могут быть товарищество собственников жилья, осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, а также управляющая организация.

Так, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:



1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Региональная Программа формируется для всех многоквартирных домов, находящихся на территории Челябинской области, вне зависимости от того, какой способ формирования фонда капитального ремонта выбран собственниками помещений в многоквартирном доме, и вне зависимости от формы собственности помещений в таких домах.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома.
- 8) подготовку сметы расходов на капитальный ремонт;
- 9) разработку проектной документации на капитальный ремонт;
- 10) проведение экспертизы проектной документации;
- 11) осуществление строительного контроля при проведении работ.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование дополнительных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Федеральным законодательством не предусмотрено право принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, уменьшающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается Правительством Челябинской области и определяется на основе оценки потребности в

средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в установленный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов. Минимальный размер взноса определяется в рублях в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме.

Согласно положениям постановления Правительства Челябинской области от 30.08.2013 № 271-П «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Челябинской области», минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Челябинской области на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме на 2016 год составляет 6,7 рублей.

Круг лиц, имеющих право на компенсацию расходов на уплату взноса на капитальный ремонт:

Компенсация расходов на уплату взноса за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме положена отдельным категориям федеральных и региональных льготников.

К федеральным льготникам, получившим с 1 января 2016 года право на компенсацию расходов на уплату взноса за капитальный ремонт, относятся инвалиды 1 и 2 группы, дети-инвалиды и граждане, имеющие детей-инвалидов. К областным категориям относятся жители области, достигшие 70 лет, которые постоянно проживают на территории Челябинской области, являются собственниками жилых помещений по месту постоянного проживания, получают пенсию через Пенсионный фонд Российской Федерации и не работают. При этом они должны быть либо одиноко проживающими, либо проживающими в семьях, состоящих из пенсионеров старше 70 лет.

Размер компенсации расходов:

50-процентная компенсация от фактических начислений взноса на капитальный ремонт на площадь жилого помещения, приходящуюся на долю инвалида, но не более 50 процентов взноса на капитальный ремонт, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (в Челябинской области на 2016 года – 6,7 руб. на 1 кв. метр), и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, предусмотрена инвалидам 1 и 2 группы, детям-инвалидам и гражданам, имеющим детей-инвалидов.

50-процентная компенсация рассчитанная от произведения минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (6,7 руб. за 1 кв.м. в 2016 году), и регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, предусмотрена неработающим пенсионерам, достигшим возраста 70 лет, проживающим одиноко либо проживающим в семьях, состоящих из пенсионеров старше 70 лет.

100-процентная компенсация за взнос на капремонт, рассчитанная от произведения минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (6,7 руб. за 1 кв.м. в 2016 году), и регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, предусмотрена для неработающих граждан старше 80 лет, проживающих одиноко либо проживающие в семьях, состоящих из пенсионеров старше 70 лет.

Нормативные документы:

– Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г., № 188-ФЗ : (ред. от 03 нояб. 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Электрон. дан. – Москва, 2016. – Режим доступа : локальная сеть ЦПДИ ЧОУНБ.

– О социальной защите инвалидов в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 24 нояб. 1995 г., № 181-ФЗ : (ред. от 14 дек. 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Электрон. дан. – Москва, 2016. – Режим доступа : локальная сеть ЦПДИ ЧОУНБ.

– М 545703 – КХ

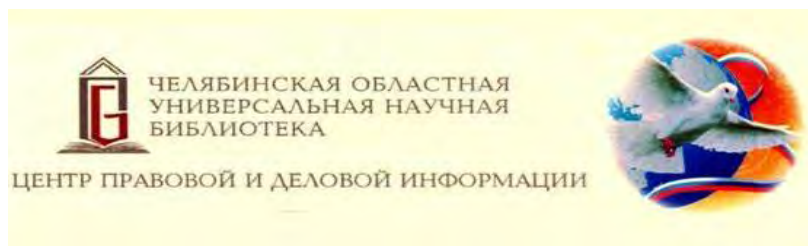
Новое пенсионное законодательство : федер. закон О страховых пенсиях : федер. закон О накопительной пенсии. – Москва : Проспект, 2014. – 64 с.

– О государственном пенсионном обеспечении в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 15 дек. 2001 г., № 166-ФЗ : (ред. от 28 нояб. 2015 г., с изм. от 29 дек. 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Электрон. дан. – Москва, 2016. – Режим доступа : локальная сеть ЦПДИ ЧОУНБ.

– О государственном жилищном надзоре [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 11 июня 2013 г., № 493 : (ред. от 29 окт. 2014 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Электрон. дан. – Москва, 2016. – Режим доступа : локальная сеть ЦПДИ ЧОУНБ.

– Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области [Электронный ресурс] : закон Челяб. области от 27 июня 2013 г., № 512-ЗО : (ред. от 30 окт. 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Электрон. дан. – Москва, 2016. – Режим доступа : локальная сеть ЦПДИ ЧОУНБ.

- О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2014 - 2043 годы [Электронный ресурс] : постановление Правительства Челяб. обл. от 21 мая 2014 г., № 196-П // Южноуральская панорама. – 2014. – 10 июня (№ 85). – (спецвып. № 23).
- Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Челябинской области : постановление Правительства Челяб. обл. от 30 авг. 2013 г., № 271-П. // Южноуральская панорама. – 2013. – 12 сент. (№ 136).
- Положение о Главном управлении Государственная жилищная инспекция [Электронный ресурс] : утв. постановлением Губернатора Челяб. обл. от 15 мая 2014 г., № 364 : (ред. от 25 мая 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Электрон. дан. – Москва, 2016. – Режим доступа : локальная сеть ЦПДИ ЧОУНБ.



ЦЕНТР ПРАВОВОЙ И ДЕЛОВОЙ ИНФОРМАЦИИ ПРЕДЛАГАЕТ:

выполнение справок, в т. ч. *по телефону: 8(351) 265-22-61, в письменном виде по электронной почте: cpde@chelreglib.ru*

- ✓ о наличии документов, книг и периодических изданий (журналов и газет) правового и делового характера в полнотекстовых электронных базах данных и фондах ЧОУНБ
- ✓ об уточнении фактографических сведений (электронной почты, адресов и телефонов организаций и учреждений)
- ✓ о переименовании административно-территориальных единиц (городов, областей, районов) РФ и стран СНГ

проведение видеосеминаров и «круглых столов» по правовым, кадровым и бухгалтерским вопросам

консультации и практические занятия по работе с информационно-поисковыми системами библиотеки и сетевым подписным ресурсам (в т.ч. Консультант Плюс, Гарант)

тематические подборы литературы для подготовки диссертаций, дипломных, курсовых работ и рефератов по всем отраслям знаний (на договорной основе)

бесплатные юридические консультации граждан по правовым вопросам в сфере гражданского законодательства.

Проводятся каждую пятницу с 14:00 до 16:00 в фойе ЧОУНБ.

Прием ведут юристы Автономной некоммерческой образовательной организации «Центр поддержки научных исследований»

Контактная информация:



В Прокуратуру Челябинской области
можно обратиться :

в письменной форме по адресу :
454091, г. Челябинск, ул. Елькина, д. 11

по адресу электронной почты:
<http://www.chelproc.ru/>

Контакты

прокуратур городов и районов
размещены на сайте Прокуратуры Челябинской области :
<http://www.chelproc.ru/>



Центр правовой и деловой информации

г. Челябинск, пр. Ленина, д. 60
Читальный зал № 9
(правое крыло)

<http://chelreglib.ru>

e-mail: cpde@chelreglib.ru
Телефон: 8 (351) 265-22-61