

За прошлый и нынешний год по программе капитального ремонта многоквартирных домов в нашем районе заменена кровля четырех многоэтажек. Это в Коммунаре, поселке Звездный, Лямбуре и Большой Елховке. На это потрачено около трех с половиной миллионов рублей.

В нашем районе через капитальный ремонт должны пройти все многоквартирные дома, кроме аварийных и бараков, в которых не более трех квартир, так называемых заблокированных домов.

Программа будет действовать до 2043 года. За это время свыше полутора сотен многоквартирных домов должны быть охвачены реконструкцией.

Пока темпы восстановления жилья оставляют желать много лучшего.

— Это из-за очень плохого перечисления средств в некоммерческую организацию «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов», - говорит заместитель Главы Администрации Лямбирского района Руслан Альфредович Батеряков. – С 1 января по июнь в эту организацию собственники жилья должны были направить 2 миллиона 246 тысяч рублей, перечислили всего 10 процентов от этой суммы.

В 2014 году в Республике Мордовия начала свою реализацию региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. В рамках реализации указанной программы в Республике Мордовия был создан региональный оператор - НО «Республиканский Фонд капитального ремонта многоквартирных домов». Проблема необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов - одна из наиболее обсуждаемых гражданами республики.

Приводим наиболее часто задаваемые гражданами вопросы, касающиеся организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Что такое капитальный ремонт и чем он отличается от ремонта текущего? Зачем проводить капитальный ремонт, если регулярно осуществляется текущий?

Законодательное определение понятия «капитальный ремонт» применительно к многоквартирному дому дано в ст. 2 ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». В соответствии с данным определением, капитальный ремонт многоквартирного дома - проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.

Анализ практики показывает, что необходимость проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов неизбежно возникает даже в случаях своевременного и полноценного проведения текущего ремонта. Посредством текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома нельзя осуществить капитальный ремонт данного имущества.

Мероприятия по текущему ремонту общего имущества проводятся для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Капитальный же ремонт общего имущества проводится для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества. Какие работы входят в состав работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах?

В соответствии со статьей 166 ЖК РФ в 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, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, входят работы по ремонту внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; ремонту крыши; ремонту подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонту фасада; ремонту фундамента многоквартирного дома.

Можно ли не платить за капитальный ремонт?

Ежемесячная оплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, не меньшем, чем установлено субъектом Российской Федерации - обязанность всех собственников помещений многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта.

Указанная обязанность возникает по истечении трех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована региональная программа капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом.

Единственным основанием освобождения собственников помещения от оплаты ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома является признание многоквартирного дома в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу.

Иметь задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт собственникам экономически нецелесообразно: в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме несвоевременно и (или) не полностью уплатили взносы на капитальный ремонт, они обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Кроме того, с должников - неплательщиков задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт может быть взыскана в судебном порядке. На сегодняшний день судами рассмотрено 64 исковых заявления НО «Республиканский Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. По всем заявлениям вынесены положительные решения, с должников взысканы неоплаченные ими суммы взносов, а также расходы Фонда по оплате государственной пошлины.

Расходы, связанные с исполнением вступивших в законную силу решений суда о

взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт (исполнительский сбор в размере 7% от взыскиваемой суммы), также подлежат оплате должниками. На основании чего собственники помещений многоквартирных домов обязаны платить взносы на капитальный ремонт, если каких-либо договоров и соглашений об оплате взносов собственники с кем-либо не заключали?

До недавнего времени жилищное законодательство предусматривало обязанность собственников помещений многоквартирных домов, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, заключить с региональным оператором договор, в соответствии с которым последний обязуется в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, организовать проведение капитального ремонта многоквартирного дома, а собственники в свою очередь обязуются регулярно и в полном объеме оплачивать взносы на капитальный ремонт. Письменная форма указанного договора считалась соблюденной, то есть признавалось, что собственник исполнил предусмотренную законом обязанность по заключению договора с региональным оператором, если произвел хотя бы одну оплату взноса на капитальный ремонт.

Новая редакция Закона не предусматривает необходимость заключения каких-либо договоров между региональным оператором и собственниками помещений многоквартирных домов, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, однако раскрывает перечень обязанностей данных собственников, в том числе ежемесячно своевременно и в полном объеме вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт.