**Общее положение о плате за капитальный ремонт**

Уважаемые жильцы! В этом разделе мы разместили наиболее полную информацию об изменениях в законе «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многокваpтирных домах, расположенных на территории Пензенской области». Поскольку поправки в закон на региональном уровне ещё находятся в разработке, по мере поступления новой информации, мы будем дополнять и обновлять этот материал.

**Общие положения о плате за капремонт.**Региональная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.
В соответствии с пунктом 2 статьи 168 Жилищного кодекса РФ региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя:

* перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
* перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
* плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
* иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

С региональной адресной программой можно ознакомиться, обратившись в орган исполнительной власти субъекта РФ, к компетенции которого относится подготовка и утверждение такой программы. Программы подлежат обязательному официальному опубликованию и размещаются в правовых системах. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта и требования к таким программам устанавливаются законом субъекта Российской Федерации в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
**Уплата взносов на капитальный ремонт является такой же обязательной** платой как плата за жилое помещение и коммунальные услуги, которые необходимо уплачивать полностью и ежемесячно.
Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД по истечении 4-х календарный месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официального опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот МКД.
Законом субъекта РФ может быть установлен более ранний срок обязанности по уплате взносов.

 **Для выбора  способа формирования фонда** капитального ремонта необходимо проведение соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
В повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с требованиями статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, должен быть включен в первую очередь следующий вопрос:

Выбор одного из способов формирования фонда капитального ремонта:

* **формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;**
* **формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора**.

Выбранный способ формирования фонда капитального ремонта должен быть реализован в срок, установленный органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение 2х месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта (часть 5 статьи 170 Жилищного кодекса российской Федерации).
Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта есть у всех собственников помещений в многоквартирном доме, независимо от выбранного ими способа управления. Собственники помещений в многоквартирном доме могут накапливать взносы на капитальный ремонт как на специальном счете, так и на счете регионального оператора.
В случае, если управление многоквартирным домом не осуществляется товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, и собственники помещений в таком доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, то **счет для них откроет региональный оператор по их обращению.**Таким образом, согласно статье 175 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется**управляющей организацией**, вправе накапливать взносы на капитальный ремонт на специальном счете. Владельцем специального счета в таком случае является региональный оператор, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам соответствующего многоквартирного дома, которые будут распоряжаться ими в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
**Если собственники жилых помещений по собственной инициативе приняли решение о проведении работ по капремонту до наступления сроков действия региональной программы**,то проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.
Собственники жилья в МКД в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, регионального оператора, либо по собственной инициативе.
Решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в этом доме должны быть определены или утверждены:

* перечень работ по капитальному ремонту;
* смета расходов на капитальный ремонт;
* сроки проведения капитального ремонта;
* источники финансирования капитального ремонта.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД устанавливается субъектом РФ. Собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный субъектом РФ.
Согласно пункту 4 статьи 181 ЖК РФ в случае, **если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном доме**, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта РФ, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Статьей 166 ЖК РФ **определен перечень услуг и работ по капитальному ремонту**общего имущества в МКД, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного субъекта РФ и включает в себя:

* ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
* ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
* ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
* ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
* утепление и ремонт фасада;
* установку коллективных (общедомовых) приборов учета;
* ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен другими видами услуг и работ.
В случае принятия собственниками помещений в МКД 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 может использоваться на финансирование любых иных услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.