**КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

**общего имущества в многоквартирном доме**

**Нормативно-правовые акты:**



1. Жилищный кодекс РФ;

# Федеральный закон "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" от 25.12.2012 N271-ФЗ;

# Постановление Правительства Иркутской области от 20.03.2014 №138-пп "Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014 - 2043 годы";

1. [Постановление Правительства Иркутской области от 26 сентября 2018 г. N 695-пп "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, на 2019 год"](https://base.garant.ru/44095536/)
2. Гражданский кодекс РФ;
3. Иные нормативно-правовые акты.

**ЧТО ТАКОЕ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?**

**Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома - это** комплекс работ (услуг) по замене и (или) восстановлению (ремонту) потерявших в процессе эксплуатации несущую и (или) функциональную способность конструкций, деталей, систем инженерно-технического обеспечения, отдельных элементов несущих конструкций многоквартирного дома на аналогичные или иные улучшающие показатели до их нормативного состояния, **когда объем таких работ превышает текущий ремонт**. ("ГОСТ Р 51929-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения" (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 11.06.2014 N 543-ст).

**В соответствии со ст.166 ЖК РФ, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме включает в себя следующие услуги и (или) работы:**

1. ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
2. ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
3. ремонт крыши;
4. ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
5. ремонт фасада;
6. ремонт фундамента многоквартирного дома.

**Капитальный ремонт** **может быть дополнен услугами** **и (или) работами:**

1. по утеплению фасада;
2. переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу;
3. устройству выходов на кровлю;
4. установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;
5. установке 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) и другими видами услуг и (или) работ.

**РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД капитального ремонта многоквартирных домов**

**Фонд капитального ремонта многоквартирных домов** – это организационная структура, которая функционирует на некоммерческой основе в определенном регионе страны.

В законодательстве Фонд именуют **РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ** капитального ремонта, так как он ведает финансовыми и организационными вопросами капитального ремонта жилых домов.

**В Иркутской области** взносы на капитальный ремонт поступают на счёт **регионального оператора** – **Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области,** который находится по адресу: **г.Иркутск, ул. Грязнова, д.1 (2 этаж).**

Согласно ст.169 ЖК РФ, **собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные**[**взносы**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196679/#dst100054)**на капитальный ремонт** **общего имущества в многоквартирном доме,** за исключением случаев, когда:

* дом признан аварийным и подлежит сносу;
* земельный участок под многоквартирным домом и каждое жилое помещение в этом многоквартирном доме изымаются для государственных или муниципальных нужд.

На основании ст.181 ЖК РФ, **собственники** помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора **ежемесячно вносят в установленные сроки** (до 10 числа месяца следующего за истекшим) и **в полном объеме на счёт регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени** в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

**Средства фонда капитального ремонта могут использоваться** для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту, разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов и займов, полученных для оплаты указанных услуг (работ) и уплаты процентов по таким кредитам.

**Что такое РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА капитального ремонта?**

**Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает** у собственников помещений в многоквартирном доме, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная **региональная программа** **капитального ремонта**, в которую включен этот многоквартирный дом (Постановление Правительства Иркутской области от 20.03.2014 №138-пп "Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014 - 2043 годы").

**Внимание!** На сайте [**www.fkr38.ru**](http://www.fkr38.ru)или на сайте[**www.reformagkh.ru**](http://www.reformagkh.ru)**,** во вкладке **«Найди свой дом»** имеется возможность узнать, **включен ли ваш дом в региональную программу по капитальному ремонту или признан аварийным и подлежит сносу**.

**Региональная программа капитального ремонта**, утверждается субъектом РФ, и **включает в себя**:

* перечень всех многоквартирных домов на территории субъекта РФ за рядом исключений (например, домов, признанных в установленном порядке аварийными, подлежащими сносу или реконструкции);
* перечень работ и услуг по капремонту общего имущества таких домов;
* плановый период проведения капремонта по каждому виду работ и услуг, который может быть определен указанием на календарный год либо на период, не превышающий трех календарных лет;
* очередность проведения капитального ремонта.

# **Обязанности регионального оператора**

# **по организации капитального ремонта**

#

**Региональный оператор** в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту **обязан:**

* своевременно направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта;
* утвердить проектную документацию и нести ответственность за ее качество;
* привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации и заключить с ними договоры;
* контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями;
* осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе комиссиями с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а так же лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;
* нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ **в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ**, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

## Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД, расположенных на территории Иркутской области, на 2019 год

(постановление Правительства Иркутской области от 26 сентября 2018г. N 695-пп)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| № п/п | Тип и этажность многоквартирного дома, расположенного на территории Иркутской области(далее - многоквартирный дом) | Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (рублей на один квадратный метр занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику, в месяц) |
|  |  | в южных районах Иркутской области | в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях |
| 1 | Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенный лифтовым оборудованием и мусоропроводом, с количеством этажей 6 и более | 7,87 | - |
| 2 | Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенный лифтовым оборудованием и мусоропроводом, с количеством этажей 6 и более | 7,32 | 8,39 |
| 3 | Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, с количеством этажей от 1 до 6 | 5,85 | 6,71 |
| 4 | Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, с количеством этажей от 1 до 6 | 5,30 | 6,07 |
| 5 | Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения и одной или несколькими внутридомовыми инженерными системами (отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения), с количеством этажей от 1 до 6 | 4,95 | 5,68 |
| 6 | Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовой инженерной системой электроснабжения, с печным отоплением, с количеством этажей от 1 до 3 | 3,41 | 3,90 |