О реформе ЖКХ :: Региональные системы капитального ремонта :: Документы, регулирующие обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, направленные на регулирование региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

30.12.2013

Опубликован Федеральный закон от 28.12.2013 № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно данному нормативному документу, вносится ряд изменений в Жилищный кодекс РФ, направленных на совершенствование правового регулирования работы региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Следует обратить внимание на следующее:

К ведению субъекта РФ отнесено установление необходимости проведения капремонта, а к компетенции РФ - методическое обеспечение по данному вопросу.

Из перечня обязательных работ по капитальному ремонту, проводимых за счет средств фонда капремонта, сформированного исходя из минимального взноса, исключена установка коллективных приборов учета, утепление фасадов многоквартирных домов, а также переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую и устройство выходов на кровлю. При этом сохраняется право субъекта РФ на дополнение своим нормативным правовым актом вышеуказанного перечня работ другими видами услуг (работ) по капремонту, в том числе, теми работами, которые были исключены.

Субъектам РФ разрешено не включать в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах здания, в которых имеется менее чем три квартиры, а также дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает 70%, и дома, в которых совокупная стоимость услуг (работ) по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ.

В целях усиления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств, предусмотрена возможность открытия региональным оператором счетов в финансовых органах субъектов РФ. Также введена конкурсная процедура по выбору банка, в котором региональный оператор открывает счета, а на субъекты РФ возложено определение порядка и условий проведения таких конкурсов. Установлены ограничения по выбору банков, в которых могут быть открыты счета регионального оператора.

Увеличен максимальный срок, в течение которого собственники обязаны принять решение о выборе способа формирования фонда капремонта, с двух до шести месяцев с даты опубликования региональной программы капремонта. Также увеличен срок наступления обязанности собственников уплачивать взнос на капремонт с четырех до восьми месяцев с даты опубликования указанной программы. При этом сохранена возможность для субъектов РФ сократить эти сроки своим нормативным правовым актом.

Также установлено, что уплата собственником взноса на капремонт на счет регионального оператора считается заключением с ним договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

Определена возможность передавать региональному оператору функции по учету фондов капитального ремонта иным юридическим лицам с установлением ответственности за действия этих лиц по такому учету, как за свои собственные.

Установлено, что нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации определяется объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта - этот объем будет зависеть от объема поступивших взносов в предыдущем году или прогнозируемого объема взносов текущего года.

Кроме того, установлено, что решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества в этом здании должно быть определено лицо, которое от имени всех собственников будет участвовать в приемке выполненных работ и подписывать соответствующие акты.

Закреплено право собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капремонта на специальном счете регионального оператора, на принятие общим собранием решения о дополнительном взносе на капитальный ремонт общего имущества, а также установлена обязанность всех собственников этого дома по уплате такого дополнительного взноса.

Установлено, что при привлечении наймодателем, управляющей организацией, иными лицами, которым вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, представителей для осуществления расчетов, согласие субъектов персональных данных на передачу данных таким представителям не требуется.

Также установлено, что меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта распространяются на многоквартирные дома, не включенные в региональную программу капремонта.