С 1 мая 2014 года будет введён минимальный размер взноса за капремонт дома

13.12.2013

С 1 мая 2014 года собственники помещений в Подмосковье будут оплачивать минимальный размер взноса на капремонт общего имущества многоквартирных домов. Размер взноса составит 7,30 руб. в месяц на один квадратный метр общей площади помещения. «Интерфакс» обратился к заместителю министра строительного комплекса Московской области Алексею Смирнову с просьбой разъяснить подробности этого новшества.

**- Алексей Борисович, кто должен оплачивать капитальный ремонт домов?**

- По законодательству РФ расходы по содержанию и ремонту, включая капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, несут собственники помещений в таком доме.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт этого дома.

Если в квартире проживают граждане по договорам социального найма, то расходы на капитальный ремонт финансируются за счёт средств муниципалитета.

**- Какая плата за капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме?**

- В Московской области установлена единая плата за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома независимо от того, на территории какого города или сельского поселения проживает гражданин. Эта плата называется минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

**- Какой минимальный размер взноса на капремонт установлен в Московской области?**

- Минимальный размер – 7 рублей 30 копеек на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц. Он установлен только для собственников помещений в многоквартирном доме. Граждане, проживающие в помещениях многоквартирного дома по договорам социального найма, минимальный размер взноса на капитальный ремонт не оплачивают, т. к. собственником таких помещений является муниципалитет и обязанность по уплате минимального взноса входит в его компетенцию.

**- Когда предполагается ввести оплату минимального размера взноса на капремонт?**

- Введение минимального размера взноса предполагается с 1 мая 2014 года. По действующему законодательству плата за капитальный ремонт вводится через четыре месяца после принятия региональной программы капитального ремонта жилого фонда.

**- Как установлен минимальный размер взноса на капремонт, почему он составляет 7 рублей 30 копеек?**

- Минимальный размер взноса на капремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, установлен на уровне федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения по Московской области на 2014 год, утверждённого постановлением правительства РФ от 21.02.2013 № 146. Минимальный размер взноса учитывает затраты на выполнение перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В то же время следует отметить, что полная стоимость работ по капитальному ремонту зависит от нескольких факторов.

Первое – от конструктивных особенностей конкретного дома: года введения его в эксплуатацию, этажности, материалов стен, типа крыши, вида фасада, наличия или отсутствия лифтов, степени благоустройства жилого здания (централизованное или нецентрализованное водоснабжение, индивидуальные или централизованные тепловые пункты, наличие газонагревающего оборудования и т. п.).

Второе – от необходимой периодичности проведения капитального ремонта сетей, электрических кабелей, подвальных и чердачных помещений и других. В течение жизненного цикла дома капитальный ремонт по отдельным его элементам может быть проведён раз в 25 или 30 лет (стены, фундамент), что-то – раз в 10-15 лет (замена инженерных внутридомовых сетей и оборудования).

Поэтому, если говорить о стоимости работ по капремонту, то необходимо отметить, что, по расчётам экспертов и специалистов, её общая величина, например, для двухэтажного дома в среднем составляет 32,9 руб. в месяц на квадратный метр жилья, пятиэтажного панельного дома – порядка 18,5 руб., 9-этажного трёхподъездного дома – не ниже 23,5 рубля. Понимая, что такие расценки на сегодня неподъёмны для многих жителей Подмосковья, принято решение установить минимальный размер взноса на уровне утверждённого правительством РФ федерального стандарта – 7 рублей 30 копеек.

**- Будет ли учитываться платёж за капремонт при расчёте субсидий для малообеспеченных граждан?**

- Да. В соответствии с законодательством минимальный размер взноса входит в стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг при расчёте субсидий для малообеспеченных граждан. Таким образом, если совокупный платёж, включающий минимальный размер взноса за капремонт, составляет более 22% от совокупного семейного дохода, в этом случае начисляется субсидия. Бюджет Московской области на предстоящий 2014 год предусматривает меры социальной поддержки граждан при оплате жилого помещения и коммунальных услуг с учётом взноса в размере 7 рублей 30 копеек.

**- Что входит в перечень услуг и (или) работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме?**

- В перечень услуг и (или) работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме входят следующие виды работ: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт; ремонт крыш; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах; утепление и ремонт фасадов; установка коллективных (общедомовых) приборов учёта потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа); ремонт фундаментов многоквартирных домов.

**- Предусмотрены ли какие-то средства на капремонт из бюджета?**

- Да. Предусмотрены средства из бюджета Московской области по софинансированию программы капремонта в части замены лифтов, как одной из самых дорогих работ при осуществлении капремонта в многоэтажных домах.

**- В каких регионах России установлен минимальный размер взноса на капремонт общего имущества многоквартирных домов для граждан-собственников помещений в таких домах?**

- По данным мониторинга Министерства строительного комплекса Московской области, по состоянию на ноябрь 2013 года, с момента выхода федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ, определившего механизмы финансирования капитального ремонта, в 20 субъектах РФ приняты нормативные акты об утверждении минимального взноса.

**- Как можно будет узнать, какой дом и когда будет капитально отремонтирован?**

- До конца текущего года должна быть разработана региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области. Эта программа будет содержать перечень многоквартирных домов на территории области, перечень услуг и работ по капремонту общего имущества, а также плановый год проведения капремонта общего имущества в многоквартирных домах. Кроме того, органами местного самоуправления будут разрабатываться краткосрочные планы на срок до трёх лет реализации региональной программы.

**- Куда будет поступать минимальный размер взноса на капремонт общего имущества многоквартирных домов?**

- За счёт минимального размера взноса формируется фонд капремонта. Он может формироваться на уровне области либо на специальном счёте для конкретного многоквартирного дома. Преимущество регионального фонда капремонта заключается в консолидации значительной суммы средств и возможности более оперативного выполнения работ в многоквартирном доме, особенно если этот дом или отдельные его конструкции нуждаются в незамедлительном ремонте. Именно поэтому размер взноса может быть установлен ниже величины предельной стоимости капремонта.

В случае специального счёта собственникам помещений многоквартирного дома может понадобиться довольно длительный срок для накопления необходимых средств, например, для замены лифтового оборудования.

После публикации долгосрочной региональной программы капремонта в течение двух месяцев собственникам предстоит выбрать, каким способом они будут накапливать средства. Изменить своё решение они смогут в любой момент, выбрав как специальный счёт, так и счёт регионального оператора. Для формирования фонда капремонта на специальном счёте собственники должны организовать общее собрание и определить размер ежемесячного взноса. Он должен быть не меньше минимального размера, установленного Правительством Московской области в размере 7 рублей 30 копеек с квадратного метра в месяц. Кроме того, должны быть обозначены перечень услуг и работ по капремонту, сроки его проведения, владелец специального счёта и кредитная организация, в которой откроют счёт.