## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО

## МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ЧТО НОВОГО?

Федеральным законом от 28.12.2016 № 498-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 4 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении» в раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Жилищного кодекса Российской Федерации внесены отдельные изменения, которые направлены на регламентацию правоотношений, связанных с проведением капитального ремонта.

Теперь в Перечень работ по капитальному ремонту могут включаться работы по замене и восстановлению несущих строительных конструкций МКД и инженерных сетей дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства.

В части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации приведен перечень работ, которые могут быть профинансированы за счет фонда, сформированного исходя из минимального размера взноса. Собственники, уплачивающие взносы в размере выше минимального, по своему усмотрению определяют перечень работ.

Сразу в несколько норм Жилищного кодекса Российской Федерации внесены дополнения, устанавливающие предельный срок для выполнения органами местного самоуправления определенных действий при не принятии собственниками помещений необходимых решений.

Так, месячный срок со дня получения от органа государственного жилищного надзора информации о домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фонда и не реализовали его, установлен органу местного самоуправления для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (ч. 7 ст. 170 Жилищного кодекса РФ), о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой, если собственники помещений, формирующие фонд ремонта в «котле», не приняли такое решение в течение трех месяцев после получения предложения регионального оператора (ч. 6 ст. 189 Жилищного кодекса РФ), о переводе фонда капремонта в «котел», если собственники помещений, формирующие фонд на спецсчете, не провели ремонт в сроки, установленные региональной программой, и данный ремонт необходим (ч. 7 ст. 189 Жилищного кодекса РФ).

Также установлены временные ограничения для принятия решения об определении регионального оператора в качестве владельца спецсчета в случае, если собственники помещений не провели собрания или не реализовали принятое решение о выборе владельца счета или об изменении способа формирования фонда, а также в случае, когда владелец спецсчета прекратил управление МКД, было принято решение о его ликвидации либо он был признан банкротом. Орган местного самоуправления должен уложиться в те же сроки, что и собственники помещений (два месяца со дня прекращения управления домом владельцем спецсчета).

В связи с внесением изменений в жилищное законодательство более открытой должна стать информация о состоянии фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.

Так, согласно дополнениям в ч. 3 ст. 172 ЖК РФ владелец счета должен отчитываться перед органом государственного жилищного надзора, передавая ему информацию о размере средств, начисленных и поступивших в качестве взносов, о размере средств, израсходованных со спецсчета на капитальный ремонт, остатка средств на спецсчете, о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.

В соответствии с изменениями в ч. 7 ст. 177 Жилищного кодекса РФ не только собственник помещения в МКД вправе обратиться в банк и к владельцу спецсчета за получением информации о сумме зачисленных платежей собственников, остатке средств, всех операциях по счету. Теперь аналогичное право есть у органа государственного жилищного надзора, получившего возможность проверить достоверность отчетности владельца спецсчета.

Нововведения вступили в силу с 1 января 2017 г.