**Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах**

С 26 декабря 2012 года вступил в действие Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

Указанным Федеральным законом введен новый раздел Жилищного кодекса Российской Федерации - «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Целью данного закона является формирование необходимых правовых основ для создания в субъектах Российской Федерации эффективных и устойчивых механизмов финансирования капитального ремонта многоквартирных домов (региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов) за счет организационного обеспечения процесса планирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов и вовлечения в его финансирование собственников помещений многоквартирных домов.

С целью создания гарантированного источника финансирования расходов, связанных с проведением капитальных ремонтов, а также обеспечения погашения привлекаемых для финансирования капитального ремонта кредитов, займов, уплаты процентов по ним закон предусматривает введение обязательной ежемесячной платы за капитальный ремонт, уплачиваемой всеми собственниками помещений в многоквартирных домах, в том числе публичными образованиями. Вводя указанную норму, закон конкретизирует закрепленную в статье 155 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность собственников помещений в многоквартирном доме оплачивать расходы на капитальный ремонт общего имущества.

В соответствии с внесенными изменениями проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах будет осуществляться за счет средств собственников помещений в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
 При этом минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме будет установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме размер взноса на капитальный ремонт может быть установлен в большем размере.

Субъектом Российской Федерации также будет установлен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Собственникам помещений предоставлено право выбора способа формирования фонда капитального ремонта: средства фонда будут поступать на специальный счет дома либо на счет регионального оператора, созданного субъектом Российской Федерации и обслуживающего несколько домов. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный законом срок, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Это решение может быть принято по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, регионального оператора либо по собственной инициативе.
Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

1) перечень работ по капитальному ремонту;

2) смета расходов на капитальный ремонт;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта.

В случае если предложение о проведении капитального ремонта поступило от управляющей организации и собственник не приняли соответствующего решения, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.