*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р С – О Т В Е Т**

***Часть 4***



**«дома, включаемые в региональные программы, очередность их включения»**

***Возможно ли включение домов блокированной застройки в региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов?***

В соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс) квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Если в доме имеются помещения, соответствующие вышеприведенной норме Жилищного кодекса (при этом необходимо учесть сведения, содержащиеся в свидетельстве о регистрации прав собственности, выписка из Единого государственного реестра прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)), то такой дом следует считать многоквартирным.

***Каковы критерии отбора первоочередности включения многоквартирных домов в региональные рограммы капитального ремонта?***

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям.

В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

***Подлежат ли включению в региональную программу капитального ремонта многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику?***

Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ внесены изменения в пункт 1 части 2 статьи 168 ЖК РФ, согласно которым многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, включаются в региональную программу капитального ремонта.

***Должны ли многоквартирные дома, в которых в течение срока реализации региональной программы будет проведен капитальный ремонт, повторно включаться в региональную программу?***

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в МКД определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта МКД. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов, контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственниками помещений в таких домах, региональным оператором (часть 1 статьи 168 ЖК РФ).

В части 2 статьи 168 ЖК РФ указано, что региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех МКД, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя перечень всех МКД, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением МКД, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Таким образом, многоквартирный дом, однажды включенный в региональную программу капитального ремонта, «остается» в региональной программе до тех пор, пока не будет отремонтирован полностью. При этом в разные сроки могут проводиться различные виды капитального ремонта в отношении конструктивных элементов и/или инженерных систем, входящих в состав общего имущества в МКД (с учетом межремонтных сроков эксплуатации).

***Каким образом должна проводится оценка технического состояния многоквартирных домов для определения очередности их включения в региональную программу?***

В соответствии со статьей 12 ЖК РФ (пункт 10.1) к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации отнесено методическое обеспечение установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Методические рекомендации установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме утверждены приказом Минстроя России от 04.08.2014 № 427/пр.

Закон не устанавливает какой-либо жесткой процедуры оценки. Полагаем, что такая оценка может осуществляться как путём обследования дома, так и на основании имеющихся документов о дате ввода дома в эксплуатацию, о проводившихся ранее капитальных ремонтах элементов конструкций и инженерных систем.

В соответствии с частью 3 стати 168 ЖК РФ очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям.

Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов в целях обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации (пункт 2 части 1 статьи 176 ЖК РФ).

***В региональную программу капитального ремонта не включены двухквартирные таунхаусы. Правильно ли это?***

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 168 ЖК РФ в региональную программу капитального ремонта подлежат включению только многоквартирные дома.

В статье 16 Жилищного кодекса даны определения видам жилых помещений, имеющих отношения к понятию «многоквартирный дом». В качестве главного квалифицирующего признака квартиры в части 3 данной статьи указана возможность прямого доступа из квартиры в помещения общего пользования. Если из жилых помещений в доме нет прямого доступа в помещения общего пользования в таком доме, то такие жилые помещения не являются квартирами, а дом не является многоквартирным.

***Включаются ли в первоочередном порядке в региональную программу МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора?***

Согласно ч. 2 ст. 168 ЖК РФ региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех МКД, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации. Исключение составляют МКД, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в региональную программу могут не включаться МКД, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) МКД, в которых совокупная стоимость услуг и (или) 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, дома, в которых имеется менее чем три квартиры, а также дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции.

Таким образом, многоквартирные дома включаются в региональную программу капитального ремонта независимо от способа формирования фонда капитального ремонта.

Если говорить о сроках проведения капитального ремонта, то следует отметить следующее.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в МКД определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям (ч. 3 ст. 168 ЖК РФ). В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

***Изменятся ли сроки проведения капитального ремонта на более поздние в случае, если собственники помещений в МКД сменили способ формирования фонда капитального ремонта в пользу социального фонда?***

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в МКД определяется плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. При этом определение планового периода проведения капитального ремонта в МКД согласно положениям ЖК РФ не зависит от способа формирования фонда капитального ремонта.

Согласно части 4 статьи 168 ЖК РФ внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, если:

1) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 ЖК РФ. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 7 статьи 189 ЖК РФ в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

***Кто должен следить за тем, чтобы в МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, был проведен в сроки, установленной региональной программой?***

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования (ч. 6.1, ст. 2 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 168 ЖК РФ региональной программой капитального ремонта общего имущества в МКД определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов.

Обязанность проследить за тем, чтобы капитальный ремонт в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, был проведен в сроки, установленные региональной программой, возложена на орган местного самоуправления.

Так, согласно ч. 7 ст. 189 ЖК РФ в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

При этом важно отметить следующее. Срок проведения капитального ремонта в рассматриваемом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (п. 3 ч. 4 ст. 168 ЖК РФ). Т.е. для принятия решения, указанного выше, орган местного самоуправления должен убедиться в том, что в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД на момент принятия решения требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого МКД региональной программой капитального ремонта.

***МКД исключен из региональной программы, т.к. признан аварийным. Должны ли собственникам вернуть деньги, которые они перечисляли ранее в виде взносов на капитальный ремонт?***

Региональная программа капитального ремонта включает в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением МКД, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В ч. 2 ст. 174 ЖК РФ указано, что в случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого МКД в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 ЖК РФ по решению собственников помещений в МКД.

Согласно ст. 184 ЖК РФ в случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого МКД на основании решения собственников помещений в этом МКД о его сносе или реконструкции в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

***В региональную программу капитального ремонта не включаются МКД, подлежащие реконструкции. А что считается реконструкцией МКД?***

Под реконструкцией объекта капитального строительства (каковым и является многоквартирный дом) понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (п.14 ст.1 Градостроительного кодекса РФ).