

ПРОКУРАТУРА РАЗЪЯСНЯЕТ

Федеральным законом от 20.12.2017 № 416-ФЗ «О внесении изменений в статьи 44 и 46 Жилищного кодекса Российской Федерации» расширяется компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Так, общее собрание собственников теперь может принимать решение о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке.

Указанные изменения вступили в силу 31.12.2017.

Федеральным законом от 20.12.2017 № 399-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» определены особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, вступившие в силу 20.12.2017.

Устанавливается, что в случае, если до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме такой многоквартирный дом был включен в план капитального ремонта жилищного фонда, но капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был, и при условии, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме после даты приватизации первого жилого помещения до даты включения такого многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта не проводился за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводит бывший наймодатель.

В случае, если за счет средств соответствующих бюджетов проведен капитальный ремонт только отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме, обязанность бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта распространяется на те элементы общего имущества в многоквартирном доме, капитальный ремонт которых не был проведен.

Обязательство бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не освобождает собственников помещений в многоквартирном доме от уплаты взносов на капитальный ремонт. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Астраханской области установлен в размере 5 рублей на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащей собственнику такого помещения (постановление Правительства Астраханской области от 06.12.2016 № 418-П «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Астраханской области»).

Средства фонда капитального ремонта, формируемого собственниками помещений в многоквартирном доме, используются на проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта. Постановлением Правительства Астраханской области от 06.02.2014 № 27-П области утверждена региональная программа «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Астраханской области на 2014-2043 годы», в которую включены все многоквартирные дома, находящиеся на территории Икрянинского района.

Законодателем регламентировано, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме возможно принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта:

- прекратить формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировать указанный фонд на специальном счете
- принять решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда на специальном счете вступает в силу через шесть месяцев после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора (ст. 173 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Помимо этого законодателем предусматривается, что специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (региональный оператор), не может быть признана несостоятельной (банкротом). Субъект Российской Федерации, как учредитель регионального оператора, не вправе принять решение о его ликвидации.

Старший помощник прокурора района

младший советник юстиции

Н.М. Воронцова