

У нас в доме собственники, помимо квартиры, владеют гаражами, хозяйственными помещениями (кладовками).Взносы на капремонт на эти помещения начисляются? Баир.

Уважаемый Баир!

Начисления производятся на все помещения в МКД, находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, в том числе нежилые.

Подлежат ли включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах многоквартирные дома, которые являются памятниками архитектуры и истории? Ольга Петровна.

Уважаемая Ольга Петровна!

Статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах подлежат все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу и реконструкции.

Необходимо отметить, что вопрос о проведении капитального ремонта многоквартирных домов, относящихся к памятникам архитектуры и истории, может быть решен в рамках реализации федеральных и региональных целевых программ сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

В случае включения многоквартирных домов, относящихся к памятникам архитектуры и истории, в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, порядок проведения работ по капитальному ремонту и порядок финансирования таких работ регулируются разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Каким образом мы можем использовать те деньги, которые собирала раньше управляющая организация на капитальный ремонт? Андрей.

Уважаемый Андрей!

Управляющая организация взимает средства на основании решения общего собрания собственников, договора управления или договора о проведении капитального ремонта, заключенного собственниками помещений с управляющей организацией.

Согласно части 2 статьи 442 Гражданского кодекса Российской Федерации, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Таким образом, договорные отношения по проведению капитального ремонта, возникшие до принятия Федерального закона от 25 декабря 2012 года №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», сохраняются.

Урегулирование вопросов взаимных расчетов собственников и лиц, осуществляющих управление домом, должно осуществляться в рамках отношений по управлению многоквартирным домом (или отдельного договора о проведении капитального ремонта, если он заключался). При этом общим собранием собственников могут быть приняты решения: о возврате средств или их части собственникам, о направлении средств на оплату иных работ и услуг, чем работ и услуг, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, и т.д.