

Вопрос: В связи с принятием нового Жилищного кодекса РФ кто в настоящее время будет решать вопрос, связанный с капитальным ремонтом жилого **дома** и особенно - ремонтом общего имущества многоквартирного *дома*?

Ответ: Во-первых, мне хотелось бы сказать, что такое общее имущество многоквартирного дома. В соответствии со ст. 36 ЖК РФ общее имущество в многоквартирном доме - это межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Согласно статьям 210, 289, 290, 261 Гражданского кодекса РФ капитальный ремонт жилого помещения и общего имущества многоквартирных домов является обязанностью собственника, в т.ч. собственника государственного или муниципального жилищных фондов - органов государственной власти и органов местного самоуправления. Собственники несут бремя содержания принадлежащего им имущества и обязаны оплачивать расходы на капитальный ремонт.

В соответствии со ст. 158 ЖК РФ наряду с оплатой коммунальных услуг собственник помещения в многоквартирном доме оплачивает расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество (плата за содержание и ремонт жилого помещения). Решение о проведении капитального или текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также об установлении платы за содержание и ремонт принимает общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Если такое решение собственниками не принято, то размер платы устанавливается органами местного самоуправления. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт устанавливается с момента регистрации права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме и определяется в зависимости от размера доли в праве общей долевой собственности на общее имущество.