

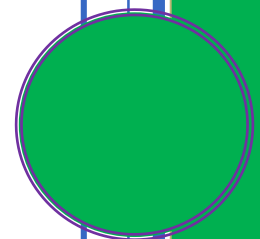
*Некоммерческая организация «Региональный оператор
Алтайского края «Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов»*

**КАПИТАЛЬНЫЙ
РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ**



**ПАМЯТКА СОБСТВЕННИКАМ
ПОМЕЩЕНИЙ**

**г. Барнаул
Сентябрь 2018**



ОГЛАВЛЕНИЕ:

I. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	3
II. ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И СПОСОБЫ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ.....	6
Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора	9
Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете	17
Сравнение способов формирования фонда капитального ремонта.....	26
Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов	28
III. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	32

I. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Где собственник может получить информацию о том, на какой период запланировано проведение работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме, узнать какие виды работ предусмотрены?

Информация о всех многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края и подлежащих капитальному ремонту, отражена в актуализированной программе «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» на 2014-2043 годы, утвержденной Постановлением Администрации Алтайского края № 146 от 27.03.2014 года (с изменениями). Региональная программа размещена на официальном сайте Фонда (www.fkr22.ru). Согласно Жилищному кодексу РФ документ включает в себя плановый 3-х летний период, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Алтайского края на 2014-2043 годы подлежит актуализации не реже чем один раз в год. Это означает, что в региональной программе будут отражаться изменения состава МКД, произошедшие в течение года, в том числе исключены МКД, признанные аварийными, включены МКД, вновь введенные в эксплуатацию, а также учтены результаты проведения мониторинга технического состояния МКД, изменения в отношении видов работ, если отдельные виды работ по капитальному ремонту были выполнены (в том числе по решению собственников)

Какие многоквартирные дома включены в региональную программу капитального ремонта?

В соответствии со ст.168 Жилищного кодекса РФ в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Алтайского края на 2014-2043 годы включены все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу. В соответствии со ст.7 Закона Алтайского края №373С от 28.06.2015 «О регулировании некоторых отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» в региональную программу капитального ремонта также не включаются дома, в которых менее трех квартир.

На кого возложена обязанность по проведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов?

В соответствии с постановлением Администрации Алтайского края от 28.06.2013 №346 «Об утверждении порядка проведения мониторинга технического

состояния многоквартирных домов» мониторинг осуществляет уполномоченный исполнительный орган государственной власти Алтайского края, определенный Администрацией Алтайского края, на основании информации о техническом состоянии многоквартирных домов, представленной органами местного самоуправления. В соответствии с постановлением Администрации Алтайского края от 31.12.2014 №599 «Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме» для подготовки региональной программы органы местного самоуправления по форме и в сроки, установленные уполномоченным органом, предоставляют в уполномоченный орган:

– перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, с указанием перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества;

– сведения о конструктивных и технических параметрах всех многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования.

По какому принципу определяется очередность проведения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, включенных в региональную программу капремонта?

Очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов определяется на основании результатов мониторинга технического состояния МКД. При этом в соответствии с Жилищным кодексом РФ в первоочередном порядке подлежит капитальному ремонту общее имущество 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. А также на основании ст.8 Закона Алтайского края от 28 июня 2013 года №37-ЗС определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для целей формирования и актуализации краевой программы осуществляется исходя из следующих критериев:

- 1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 2) дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
- 3) нормативные сроки службы конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах;
- 4) полнота поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме. Данный критерий используется при ежегодной актуализации краевой программы.
- 5) решение об увеличении минимального размера взносов.

Кроме того, очередность проведения работ по капитальному ремонту МКД также определяется «Порядком применения критериев для определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», утвержденным постановлением Администрации Алтайского края от 21 августа 2013 г. № 458.

Нужны ли краткосрочные планы реализации региональной программы капремонта?

В соответствии с ч.7 ст.168 ЖК РФ для реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ, сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока. Органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта РФ.

Могут ли быть включены в региональную программу капитального ремонта многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику?

В соответствии с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс РФ 29 июня 2015 года, включению в региональную программу капитального ремонта подлежат все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта РФ, в том числе и МКД, все помещения в которых принадлежат одному собственнику.

Можно ли перенести ремонт дома на более поздний срок?

Согласно ч.4 ст.168 Жилищного кодекса РФ внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 повторное 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 ч.7 ст.189 ЖК РФ (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). Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4) невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту в связи с воспрепятствованием оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, выразившимся в не допуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома.

Как поступить, если в региональной программе капитального ремонта многоквартирных домов содержатся неточные сведения о том или ином доме?

В соответствии с ч.5 ст.168 Жилищного кодекса РФ региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Алтайского края подлежит актуализации не реже чем один раз в год. Если Вы не увидели свой дом в региональной программе или обнаружили в ней неточные сведения о Вашем доме, то Вам необходимо обратиться в орган местного самоуправления для уточнения сведений о многоквартирных домах.

II. ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И СПОСОБЫ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ

Что такое фонд капитального ремонта?

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в

связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта.

Кто обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Взносы на капитальный ремонт должны уплачивать собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капремонта.

Кто освобождается от уплаты ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме?

Обязанность оплачивать взносы на капитальный ремонт в соответствии с Жилищным кодексом РФ не предусмотрена:

– собственникам помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также в многоквартирных домах, в отношении которых принято решение органов государственной власти или органов местного самоуправления об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме (собственники помещений в таком многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за тем месяцем, в котором принято решение);

– нанимателям жилых (нежилых) помещений (при этом взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязан вносить собственник жилых помещений).

Иных оснований, освобождающих собственников от обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, в случае ее возникновения в соответствии ч.4,3 ст. 169 ЖК РФ и ч. 4,2 ст.3 Закона АК №37-ЗС от 28.06.2013, не предусмотрено. При переходе права собственности денежные средства, накопленные бывшим собственником, остаются за помещением и переходят к новому собственнику (продажа, наследование, дарение и т.д.)

Каков размер минимального взноса на капитальный ремонт в Алтайском крае?

Минимальный размер взносов устанавливается ежегодно Правительством Алтайского края. В соответствии с Постановлением Правительства Алтайского края № 472 от 22.12.2017 определены размеры минимального взноса на капитальный ремонт многоквартирных домов на 2018 год:

- пять рублей 49 копеек за один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения – для кирпичных, монолитных, блочных и панельных многоквартирных домов до четырех этажей включительно;

- шесть рублей 05 копеек за один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения- для деревянных многоквартирных домов и домов смешанных конструкций до четырех этажей включительно;

- четыре рубля 94 копейки за один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения – для многоквартирных домов, количество этажей в которых пять и выше.

На что могут быть израсходованы средства фонда капитального ремонта, сформированного за счет взносов?

Согласно ст.5 Закона № 37 Законодательного Собрания Алтайского края 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, установленного Администрацией Алтайского края, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) утепление и ремонт фасада;

б) ремонт фундамента многоквартирного дома;

Направляемые на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах средства фонда капитального ремонта могут использоваться на услуги по строительному контролю, разработке проектно-сметной документации для капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и проведению экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

С какого момента у собственников помещений в многоквартирном доме возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт?

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении 8 календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Алтайского края на 2014-2043 годы была официально опубликована 27 марта 2014 года. Следовательно, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников, чьи МКД включены в нее, возникла с декабря 2014 года.

Для собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, такая обязанность возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Какими способами можно формировать фонд капитального ремонта МКД?

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора;
- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Кто такой региональный оператор?

Это специализированная некоммерческая организация Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов». Учредитель – Министерство строительства, транспорта, жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края. Местонахождение Фонда: г. Барнаул, пр. Строителей, 34. Официальный сайт Фонда – www.fkr22.ru.

Каковы основные функции регионального оператора?

– аккумуляция взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

– открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;

– осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

– финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

– взаимодействие с органами государственной власти Алтайского края и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Какие права и обязанности имеют собственники помещений, формирующие фонд капремонта на счете Регионального оператора?

- Ежемесячно и в полном объеме в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, на основании платежных документов, представленных региональным оператором, обязаны вносить на общий счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт (ч.1 ст.169; ч.1 ст.171, п.1 ч.2 ст. 181 ЖК РФ);

- собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты.

- обязаны возместить на счет регионального оператора средства, израсходованные на капитальный ремонт общего имущества в своем многоквартирном доме, за счет последующих взносов на капитальный ремонт (ч.7 ст.182 ЖК РФ);

- принимают решения относительно предложения, поступившего от регионального оператора, о капитальном ремонте в срок, установленный

региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края, (п.2 ч.2 ст.181, ч.3-5 ст.189 ЖК РФ);

- могут провести капитальный ремонт за счёт собственных средств по собственной инициативе ранее срока, установленного региональной программой (ч.2 ст. 189 ЖК РФ);

- по решению общего собрания, могут обратиться к Региональному оператору с просьбой о зачёте потраченных на капитальный ремонт средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт в случае, если проведён капитальный ремонт работ, предусмотренных региональной программой, за счёт собственных средств собственников ранее срока, установленного Региональной программой, но не ранее срока утверждения региональной программы, при наличии документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, подтверждающих факт выполнения работ (услуг) по капитальному ремонту, и если повторное проведение указанных работ в сроки, установленные региональной программой не требуется (ч.5 ст.181 ЖК РФ);

- по решению общего собрания, могут обратиться с запросом о переносе срока, установленного региональной программой, на более ранний или более поздний период (ч.4 ст.168 ЖК РФ);

- по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, могут направить доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт (ч.4 ст.169 ЖК РФ);

- участвуют в принятии решений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в своём многоквартирном доме (п.2 ч.2 ст.181 ЖК РФ);

- обязаны участвовать в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в своём многоквартирном доме (собственники, уполномоченные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) (п.3 ч.2 ст.181, п.5 ч.5 ст.189 ЖК РФ);

- запрашивают и получают от Регионального оператора сведения о размере уплаченных собственниками взносов на капитальный ремонт, задолженности по их оплате, о размере направленных на капитальный ремонт средств, кредитах и займах, привлеченных Региональным оператором на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (п.4 ч.2 ст.181, ч.ч.2 -3 ст.183 ЖК РФ);

- могут принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капремонта на счёте Регионального оператора и формировании его на специальном счёте своего многоквартирного дома (о переходе с общего счёта на спецсчёт). Решение вступает в силу через 1 год после направления указанного

решения Региональному оператору; все средства, накопленные за это время на общем счете, перечисляются в течение 5 дней после вступления решения в силу Региональным оператором на открытый специальный счёт. (ч.ч. 1, 5 ст.173 ЖК РФ);

- реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными федеральными и региональными нормативными правовыми актами.

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

- ежемесячно и в полном объеме в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, на основании платежных документов, представленных управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным решением общего собрания на оказание услуг по представлению платежных документов, вносят на специальный счет взносы на капитальный ремонт (ч.1 ст.169; ч.2 ст.171, ч.3.1 ст. 175 ЖК РФ);

- в случае несвоевременной или неполной оплаты взносов на капитальный ремонт уплачивают пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. (ч.1 ст.36.1, п.5 ч.1 ст.177, ч.14.1 ст.155 ЖК РФ);

- принимают решения о капитальном ремонте в срок, установленный региональной программой на основании предложения, поступившего от организации или иного лица, осуществляющего управление многоквартирным домом (управляющая компания, ТСЖ, ЖК) или оказывающего услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.3-5 ст.189 ЖК РФ);

- по решению общего собрания могут провести капитальный ремонт за счёт средств фонда капитального ремонта, накопленных на специальном счёте, по собственной инициативе ранее срока, установленного региональной программой, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (ч.4.1 ст.170, ч.2 ст.189 ЖК РФ);

- в случае недостаточности средств на специальном счёте могут принять решение об иных источниках финансирования капитального ремонта, в том числе повысить размер ежемесячного взноса (ч.2 ст.170 ЖК РФ), произвести оплату авансом, воспользоваться кредитом или займом, который в дальнейшем будет погашаться за счёт последующих взносов на капитальный ремонт (п.1.2 ч.2 ст.44, п.1 ч.5 ст.177 ЖК РФ);

- по решению общего собрания, могут обратиться с запросом о переносе срока, установленного региональной программой, на более поздний (ч.4 ст.168 ЖК РФ);

- обязаны принять решение на общем собрании о выборе нового владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случае ликвидации и (или) реорганизации, банкротства прежнего владельца специального счета, а также в случае, если управляющей организацией, ТСЖ или ЖК, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом (решение должно быть принято и передано новому владельцу специального счета или Региональному оператору не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом) (ч.8 ст.185 ЖК РФ);

- обязаны принять решение на общем собрании о выборе иного Банка для открытия специального счета в течение двух месяцев с момента получения от владельца специального счета уведомления об исключении Банка, в котором открыт специальный счет, из перечня Банков, соответствующих требованиям, установленным ч.2 ст. 172 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) составляет не менее чем двести пятьдесят миллиардов рублей);

- участвуют в принятии любых решений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в своём многоквартирном доме, в том числе, о выборе технического заказчика и подрядчика на выполнение работ (услуг) (ст.189 ЖК РФ);

- организуют и осуществляют контроль за проведением капитального ремонта общего имущества в своём многоквартирном доме, осуществляют приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в своём многоквартирном доме не позднее сроков, установленных Региональной программой (ч.6 ст.189 ЖК РФ);

- запрашивают и получают от Банка, в котором открыт специальный счет или владельца специального счета, сведения о сумме зачисленных на специальный счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету (ч.7 ст.177 ЖК РФ);

- могут в любое время принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте и формировании его на общем счёте Регионального оператора (решение вступает в силу через 1 месяц после направления указанного решения владельцу специального счета, но не ранее срока погашения кредита или займа, полученного на проведение капитального ремонта общего имущества; все средства, накопленные за это время на специальном счете, перечисляются в течение 5 дней после вступления решения в силу владельцем специального счета на общий счёт Регионального оператора) (ч.ч.1, 6 ст.173 ЖК РФ);

- по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, могут направить доходы от передачи в

пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.4 ст.169 ЖК РФ);

- реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными федеральными и региональными нормативными правовыми актами.

Могут ли денежные средства фонда быть израсходованы Региональным оператором на цели, не предусмотренные программой капитального ремонта? Например, на свои административно-хозяйственные нужды?

Нет, не может. Средства для обеспечения административно- хозяйственной деятельности регионального оператора предусматриваются в краевом бюджете. В связи с этим средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов Регионального оператора, не допускается.

Средства, полученные Региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах этого же Регионального оператора.

При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.

За счет каких средств региональный оператор будет проводить капитальный ремонт общего имущества?

Капитальный ремонт общего имущества проводится за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного на счете Регионального оператора, а также с привлечением мер государственной поддержки (если таковые предоставляются).

Как производится учет фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?

Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета Регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора (далее – система учета фонда капитального ремонта). Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме. Система учета фонда капитального ремонта включает в себя, в частности, сведения о:

1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;

2) размере средств, направленных Региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) кредитах, займах, привлеченных Региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.

Вышеуказанные сведения размещаются ежеквартально на сайте Регионального оператора по форме и в сроки, которые установлены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно- коммунального хозяйства.

Как может собственник помещения в многоквартирном доме получить информацию о состоянии фонда капитального ремонта, сформированного на счете Регионального оператора?

Региональный оператор по запросу предоставляет вышеуказанные сведения собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицу, имеющему полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме. Информация также размещена на официальном сайте Фонда в разделе «Для собственников» во вкладке «Счет Регионального оператора».

Кто будет осуществлять контроль за расходованием средств фонда капитального ремонта, сформированного на счете Регионального оператора в Алтайском крае?

В соответствии со статьей 186 Жилищного кодекса РФ контроль за соответствием деятельности Регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:

1) осуществляет контроль за использованием Региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора;

2) направляет Региональному оператору представления и (или) предписания об устранении выявленных нарушений требований законодательства Российской Федерации.

Органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации осуществляют финансовый контроль за использованием Региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Предусмотрена ли ответственность Регионального оператора перед собственниками помещений в многоквартирном доме?

Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение, неисполнение или ненадлежащее исполнение Региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Как Региональный оператор будет отчитываться перед собственниками помещений в многоквартирных домах?

Годовой отчет Регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на официальном сайте Фонда <http://fkr22.ru/> в разделе «О фонде», в подразделе «Отчеты» в информационно- телекоммуникационной сети Интернет.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете Что такое специальный счет?

Специальный счет – это счет в банке, открываемый для аккумулирования взносов собственников жилья в МКД на проведение капитального ремонта конкретного дома.

Кто может стать владельцем специального счета?

Владельцем специального счета может быть:

- 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- 3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;
- 4) Региональный оператор.

При этом в целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя Регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес Регионального оператора копию протокола их общего собрания, которым оформлено это решение.

Возможно ли открытие нескольких специальных счетов собственниками МКД?

Нет, невозможно. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете аккумулируются средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Где открывается специальный счет?

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двести пятьдесят миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют данному требованию, на своем официальном сайте в сети Интернет.

Российская кредитная организация не вправе отказать в заключении договора на открытие и ведение специального счета в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме определили данную российскую кредитную организацию для открытия специального счета.

Владелец специального счета обязан осуществлять контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям, установленным ЖК РФ. В случае если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям, владелец специального счета обязан уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью. При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны принять такое решение в течение двух месяцев с момента их уведомления.

Владелец специального счета, за исключением случаев, если он является инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в обязательном порядке уведомляется о проведении

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором планируется рассмотреть вопрос о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, и вправе участвовать в таком собрании. Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, в течение трех календарных дней со дня проведения общего собрания, но не позднее двух месяцев со дня уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, направляется владельцу специального счета лицом, инициировавшим проведение такого общего собрания.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации в установленный срок, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации, владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение пятнадцати дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета.

Что должно содержать решение общего собрания собственников об открытии спецсчета?

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о размере ежемесячного взноса на капремонт, который должен быть не ниже размера минимального взноса на капремонт, установленного в регионе, владельце спецсчета, кредитной организации, в которой будет открыт спецсчет, а также выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним.

Что делать собственникам, если владелец спецсчета ликвидируется?

В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего

собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, прекращения управления многоквартирным домом лицами, являющимися владельцами специального счета.

Не позднее чем за месяц до окончания вышеуказанного срока орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. В случае если решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта не принято или не реализовано либо данное собрание не проведено в указанный срок, орган местного самоуправления принимает решение об определении Регионального оператора владельцем специального счета. При этом орган местного самоуправления направляет копию решения в адрес Регионального оператора, органа государственного жилищного надзора, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет.

К новому владельцу специального счета, определенному на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или органом местного самоуправления, с момента принятия такого решения переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, а также по иным договорам займа и (или) кредитным договорам, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

До момента определения нового владельца специального счета лица, являющиеся владельцами специального счета, обеспечивают надлежащее исполнение обязательств в соответствии с требованиями, установленными ЖК РФ.

Прежний владелец специального счета в течение трех дней с даты принятия решения о выборе владельца специального счета обязан передать, а новый владелец специального счета принять документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета, а также договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

Как может быть расторгнут договор специального счета?

Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о замене владельца специального счета, а также в других случаях замены владельца специального счета, предусмотренных ЖК РФ, договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета.

Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета:

- 1) на счет Регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;
- 2) на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет Регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в срок, установленный настоящей частью, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а также Региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет Регионального оператора.

Какие операции могут совершаться по специальному счету?

По специальному счету могут совершаться следующие операции:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы – разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплату услуг по строительному контролю;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от Регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

б) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома) или в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений);

8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ.

На основании каких документов банк обязан совершать операции по специальному счету?

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору.

Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

2) кредитного договора, договора займа.

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

Что происходит, если собственники не определились с выбором способа формирования фонда капитального ремонта или не успели реализовать своё решение?

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете Регионального оператора.

Как изменить выбранный способ формирования фонда капитального ремонта?

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или Региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через год после направления Региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. 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 капитального ремонта 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.

При изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных ЖК РФ, Региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора или владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете обязан передать владельцу специального счета и (или) Региональному оператору соответственно все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Что будет, если открыт спецсчет, но больше половины собственников не платят взносы?

В случае если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера представленных к оплате счетов, орган государственного жилищного надзора в письменной форме уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора и о последствиях, предусмотренных ЖК РФ в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

Владелец специального счета, получивший уведомление органа государственного жилищного надзора, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме собственников о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, указанного в предыдущем абзаце, владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

Если в течение пяти месяцев с даты получения уведомления, задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора, и последнему не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, то орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет Регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет Регионального оператора в установленный срок, Региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет Регионального оператора.

Если собственники помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении УО, выбирают спецсчет, а его владельцем определяют Регионального оператора, кто будет выставлять квитанции на оплату капремонта?

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним.

Обязанность по выставлению платежных документов у Регионального оператора перед собственниками, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете Регионального оператора, законодательством не установлена.

Собственники могут принять решение как об оплате взносов по единому платежному документу за все жилищно-коммунальные услуги, в котором отдельной строкой выделяется взнос за капитальный ремонт, так и по отдельному платежному документу. Необходимо отметить, что при оплате по единой квитанции взносы на капитальный ремонт уплачиваются на специальный счет.

Примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг с указанием в числе услуг взноса на капитальный ремонт утверждена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 924/пр. от 29 декабря 2014 г. Лицо, осуществляющее контроль по формированию задолженности, определяется решением общего собрания собственников.

Сравнение способов формирования фонда капитального ремонта

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора последний обеспечивает проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете всю ответственность за организацию проведения капитального ремонта своего многоквартирного дома несут собственники.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по проведению капитального ремонта подрядными

организациями, привлеченными Региональным оператором, несет Региональный оператор. Дополнительно субсидиарную ответственность несет субъект Российской Федерации.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете ответственность за ненадлежащее качество проведенного ремонта несут собственники помещений.

3. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора средства, полученные от собственников в одних домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах. Это позволит ускорить темпы проведения капитально ремонта.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете использование средств Регионального оператора для финансирования капремонта невозможно. При недостаточности денежных средств, необходимых для оплаты работ и услуг по капитальному ремонту, будут вынуждены принять решение на общем собрании об увеличении ежемесячного взноса на капитальный ремонт, либо взять кредит в банке, в связи с чем понести дополнительные расходы на уплату процентов по кредиту.

4. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора организация ведения счета Регионального оператора возложена на самого оператора.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, соответствующей работой придется заниматься самим собственникам.

5. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора, последний занимается подготовкой технической документации, проектов, контролем качества ремонтных работ.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственникам помещений в многоквартирном доме придется заниматься этим самостоятельно.

6. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора претензионная работа с собственниками помещений, не выполняющими обязательства по уплате взносов на капитальный ремонт, и возникающие в связи с этим расходы, судебные издержки, также будут возложены на Регионального оператора.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете претензионной работой с неплательщиками будут заниматься сами собственники.

7. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора контроль за целевым расходованием денежных средств, размещенных на счете Регионального оператора, осуществляют федеральные и региональные контрольно-надзорные органы.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете контролировать целевое использование средств фонда капремонта должны сами собственники.

Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов

Если у квартиры не один, а несколько собственников, но квитанция пришла на одного человека с указанием всей суммы, правильно ли это? Кто должен оплачивать?

Квитанция на уплату взноса на капитальный ремонт пришла на одного собственника помещения в связи с тем, что лицевые счета собственников данного объекта недвижимости на счете Регионального оператора не разделены. Согласно ст.249 Гражданского кодекса РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Если собственники помещения в многоквартирном доме хотят разделить свои лицевые счета на счете Регионального оператора, то они могут обратиться с соответствующим заявлением к Региональному оператору Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов».

Если в квитанции на уплату взноса на капремонт указаны ФИО, адрес и другие сведения собственника, имеет ли право Региональный оператор использовать эти персональные данные?

В соответствии с ч.2 ст.6 федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» обработка персональных данных допускается в случае, если она необходима для достижения целей, предусмотренных международным договором Российской Федерации или законом, для осуществления и выполнения возложенных законодательством Российской Федерации на оператора функций, полномочий и обязанностей.

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Алтайского края создан во исполнение норм Жилищного кодекса РФ, краевого законодательства и является Региональным оператором. Его функциями, полномочиями и обязанностями являются: аккумулярование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонд капремонта формируются на счете, счетах Регионального оператора; организация и проведение капитального ремонта в многоквартирных домах; учет взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений и т.д.

В связи с этим Региональный оператор вправе осуществлять обработку персональных данных собственников помещений в МКД. При этом согласно ч.4 ст.6 федерального закона «О персональных данных» лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению оператора, не обязано получать согласие субъекта персональных данных на обработку его персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано субъектом персональных данных. Однако в случае отзыва субъектом персональных

данных согласия на обработку персональных данных, оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в ч.2 ст.6 федерального закона «О персональных данных».

В какой срок собственник помещения обязан уплатить взнос на капитальный ремонт?

Собственники помещений в многоквартирном доме вне зависимости от выбранного ими способа формирования фонда капитального ремонта должны уплачивать взносы на капитальный ремонт в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии со ст.155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

Если житель многоквартирного дома отказался платить взнос на капремонт, как эта плата будет взиматься с него?

В случае несвоевременной оплаты у собственника помещения будет копиться долг по уплате взносов на капитальный ремонт. Согласно ч.14 и ч.14.1 ст.155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты.

Задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Алтайского края будет взыскана в судебном порядке в соответствии с действующими нормами Гражданского кодекса РФ. При этом в соответствии со ст.98 Гражданского процессуального кодекса РФ в случае вынесения решения в пользу Регионального оператора собственник, помимо задолженности и начисленных процентов, должен будет возместить и все понесенные по делу судебные расходы.

Кто имеет право на льготы по уплате взноса на капитальный ремонт?

За назначением льгот и компенсаций, гражданам, имеющим право на ее получение, необходимо обратиться в органы социальной защиты населения по месту жительства или в Многофункциональный центр.

После вынесения органом соцзащиты решения о назначении компенсации по оплате взносов на капитальный ремонт, получает положенную по закону компенсацию от социальной защиты населения, оплачивая взносы в фонд капремонта в полном объеме. Для своевременного получения льгот/компенсаций необходимо оплачивать взносы на капитальный ремонт ежемесячно до 10 числа каждого месяца.

Владельцы квартир, имеющие задолженность и право на получение компенсации, могут заключить соглашение с Регоператором для погашения задолженности в рассрочку. Рассрочка предоставляется сроком до 12 месяцев.

Более подробная информация о заключении рассрочки по погашению задолженности по взносам на капитальный ремонт размещена на официальном сайте Регионального оператора fkr22.ru в разделе «Для собственников».

Как рассчитывается минимальный размер взноса?

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт определяется в рублях за один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего собственнику такого помещения, в многоквартирном доме.

Почему при оплате квитанции за капремонт взимают комиссию?

Перечисление взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в МКД осуществляется через коммерческие организации, которые за свои услуги взимают комиссию. Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Алтайского края не располагает предусмотренными бюджетом Алтайского края средствами на компенсацию затрат граждан на эти услуги. При этом Региональный оператор в соответствии с Жилищным кодексом РФ не имеет права расходовать средства, уплаченные собственниками помещений в МКД в виде ежемесячных взносов на капремонт, на любые другие цели, кроме оплаты проведенных работ по капитальному ремонту в МКД.

Согласно Жилищному кодексу РФ за счет фонда капитального ремонта, сформированного из минимального размера взносов на капитальный ремонт, финансируются только услуги и работы непосредственно по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (ч.1 ст. 174 ЖК РФ). Законодательством не предусмотрено право Регионального оператора включить расходы на комиссию в сумму минимального взноса на капитальный ремонт, установленного соответствующим Постановлением Администрации Алтайского края. Размеры взимаемой с плательщика комиссии устанавливается платежными агентами по приему и перечислению взносов (Почтой России, Системой «Город», банками и РКЦ) самостоятельно. Указанные комиссионные сборы, уплаченные плательщиками взносов на капитальный ремонт сверх суммы самих взносов, не перечисляются в Фонд капитального ремонта, они идут в доход платежных агентов.

Однако, в интересах граждан Фондом капитального ремонта проведена работа по возможности приёма платежей без комиссии. Оплачивать взносы без комиссии можно с помощью ПАО «Почта Банк» и Банка ВТБ (ПАО) на всей территории Алтайского края и через некоторые пункты приёма платежей Банка ВТБ-24.

Более подробная информация о возможности оплачивать взносы без комиссии размещена на официальном сайте Фонда в разделе «Для собственников» во вкладке «Как платить за капремонт» <http://fkr22.ru/owners/pay-repairs/>

Чем строка в квитанции «ремонт и содержание жилья» отличается от строки «капитальный ремонт»?

Согласно ч.1 ст.158 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Под капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме подразумевается замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций многоквартирного дома, его инженерно-технического оборудования в связи с физическим износом и разрушением.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ капитальный ремонт должен быть проведен в каждом многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта, и финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного собственниками помещений в данном МКД в том числе путем уплаты обязательных ежемесячных взносов на капремонт, а также за счет средств господдержки.

Согласно ч.2 ст.154 Жилищного кодекса РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения – это плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с ч.3 ст.162 ЖК РФ состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация указываются в договоре управления многоквартирным домом.

Что делать, если не приходят квитанции на капитальный ремонт или в квитанциях неверно указаны сведения о собственнике помещения и площади квартиры?

Если Вы не получили квитанцию на уплату взноса на капитальный ремонт или обнаружили в квитанции неточные сведения о собственнике помещения, то Вам необходимо с документами, подтверждающими право собственности на помещение и паспортом обратиться в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Алтайского края (г. Барнаул, пр. Строителей, 34).

Скан-копии указанных документов, а также заявление с изложением сути обращения можно также отправить региональному оператору по почте РФ или по электронной почте (fondkapmkd22@yandex.ru, info@fkr22.ru)

III. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Как принимается решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо Региональный оператор (в случае если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора) представляет собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и(или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения вышеуказанных предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта.

Что должно содержать решение собственников о проведении капремонта?

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 (услуг) по капитальному ремонту;
- 2) предельно-допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту, исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленной Правительством Алтайского края.
- 3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Вышеперечисленные позиции утверждаются собранием собственников многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта именно на счете Регионального оператора. Собственники, формирующие фонд капремонта на специальных счетах, дополнительно утверждают источник финансирования капитального ремонта и сроки проведения капитального ремонта.

Из каких критериев формируется предельно допустимая стоимость?

Предельная стоимость – это максимально возможная сумма, которая может быть затрачена из Фонда на проведение ремонтных работ, осуществляемых Региональным оператором. Она складывается из совокупности затрат на разработку проектной документации, проведение проверки достоверности определения сметной стоимости, проведение государственной экспертизы проектной документации, выполнение строительно-монтажных работ и осуществление строительного контроля. Ознакомиться с размером предельно допустимой стоимости по капитальному ремонту можно на официальном сайте Регоператора www.fkr22.ru в разделе «Законодательство», во вкладке «Региональное законодательство».

Кто принимает решение о проведении капремонта, если собственники такого решения не приняли?

В случае если в установленный срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями Регионального оператора.

Как собственники могут принимать участие в контроле за проведением капитального ремонта и оценке результата этого ремонта?

Собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме.

В течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме Региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов.

Кроме того, Региональный оператор обязан заключить с подрядными организациями договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего

акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.