

1. Как собственникам определиться, какой из способов формирования фонда капитального ремонта лучше

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме. Решение зависит, в том числе и от того насколько активно собственники участвуют в жизни своего многоквартирного дома, от готовности нести расходы на обслуживание специального счета, а также от возможностей заниматься вопросами проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, и на специальном счете, и на счете регионального оператора ведется учет средств, поступивших на счет, в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома, а также в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

2. Каковы преимущества формирования фонда капитального ремонта на счете регионального...?

Собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капремонта на специальном счете, имеют реальную возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта.

Сроки и этапы проведения капитального ремонта зависят от того, есть ли в действительности необходимость в проведении капитального ремонта. Оценив фактическое состояние элементов общего имущества и определив, соответствует ли их состояние обязательным требованиям надежности и безопасности, нуждается ли тот или иной элемент общего имущества в капитальном ремонте или замене, собственники в любое время могут по собственной инициативе принять решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

3. Может ли управляющая организация быть владельцем специального счета?

Да, с 1 января 2015 года Жилищное законодательство РФ предоставило такую возможность для Управляющей компании стать владельцем специального счета, наряду с ТСЖ, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющим управление МКД, региональным оператором.

4. Кто будет платить за открытие и обслуживание расчетного счета?

Стоимость открытия и ведения специального счета, в том числе тарифы по его обслуживанию определяются договором специального счета, заключенным с кредитной организацией. Со специального счета производится списание комиссионного вознаграждения кредитной организации (п.6 ч. 1 ст. 177). В зависимости от установленных кредитными организациями правил, на остатки средств на специальном счете могут начисляться и выплачиваться проценты в соответствии с частью 10 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 управляющие организации обязаны раскрывать информацию о своей деятельности путем публикации её на официальном сайте в сети Интернет, предназначенном для этих целей. Приказом уполномоченного органа (Министерства регионального развития Российской Федерации) от 10.12.2012 года № 535 таким сайтом определён Портал <http://www.reformagkh.ru>

5. Как определяется очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов?

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

определяется исходя из необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД и следующих критериев:

- 1) продолжительность эксплуатации объекта общего имущества МКД после ввода в эксплуатацию или последнего капитального ремонта;
- 2) техническое состояние объектов общего имущества в МКД (наличие угрозы безопасности жизни или здоровью граждан, сохранности общего имущества в МКД и имущества граждан);

3) доля размера фонда капитального ремонта МКД и заемных средств, привлекаемых собственниками на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, в общей стоимости капитального ремонта МКД;

4) финансовая дисциплина собственников помещений в МКД (уровень суммарной задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт).

В первоочередном порядке предусматривается 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 краевой программы по проведению капитального ремонта.

6. Как можно изменить сроки проведения капитального ремонта на более ранние, чем предусмотрено региональной программой при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?

Собственники помещений МКД на основании решения общего собрания о необходимости проведения капитального ремонта, принятого не менее 2/3 голосов от общего числа собственников помещений данного МКД, и оформленного соответствующим образом протокола, обращаются в комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, созданную органом местного самоуправления. При этом, в состав комиссии включаются также лица, уполномоченные действовать от имени собственников помещений в МКД. Комиссия в свою очередь, после получения информации о техническом состоянии МКД, указанного в обращении собственников, и проверки представленной информации, путем проведения визуального осмотра такого дома, принимает одно из следующих решений:

- проведения капитального ремонта;

- о признании МКД не требующим проведения капитального ремонта;

- о признании нецелесообразным проведения капитального ремонта общего имущества в МКД и направлении документов в межведомственную комиссию по признанию помещения жилым помещением пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Органом местного самоуправления с учетом решения комиссии формируется краткосрочный план реализации региональной программы.

На основании утвержденных краткосрочных планов вносятся изменения в региональную программу капитального ремонта.

7. Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?

Да. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД предоставлен и не возвращен 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 МКД, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого МКД допускается при условии полного погашения такой задолженности (ч. 1, 2

ст. 173 ЖК РФ).

8. Как можно изменить способ формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора («общего котла») на специальный счет?

Для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в МКД должны принять решение в соответствии с

ч. 4 ст. 170 ЖК РФ и в течение 5 (пяти) рабочих дней после принятия такого решения направить его владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком МКД (п. 3, 4 ст. 173 ЖК РФ).

9. Какие пункты обязательно включать в повестку дня общего собрания собственников помещений в МКД при изменении способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора («общего котла») на специальный счет?

-выборы председателя и секретаря общего собрания;

-принятие решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет;

-принятие решения по размеру ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный постановлением Администрации Алтайского края №151 от 28.03.2014;

-принятие решения по перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

-принятие решения по срокам проведения капитального ремонта, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

-определение владельца специального счета;

-определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет;

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через 1 (один) год после направления региональному оператору решения общего собрания. В течение 5 (пяти) дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (ч. 3 ст. 181.2 ГК РФ, ч. 4 ст. 170, ч. 3, 5 ст.173 ЖК РФ).

10.Как можно изменить способ формирования фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора («общий котел»)?

Для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в МКД должны принять соответствующее решение

и в течение 5 (пяти) рабочих дней после принятия такого решения направить его региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы (ч.4 ст. 173 ЖК РФ).

11. Какие пункты обязательно включать в повестку дня общего собрания собственников помещений в МКД при изменении способа формирования фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора («общий котел»)?

- выборы председателя и секретаря общего собрания;

-принятие решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта со специально счета на счет регионального оператора;

-принятие решения по размеру ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Администрацией Алтайского края;

-принятие решения по выбору лица, уполномоченного собственниками помещений МКД на представление интересов собственников помещений МКД во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта МКД;

-принятие решения о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств на счет регионального оператора.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через 1 (один) месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в МКД. В течение 5 (пяти) дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора (ч. 3 ст. 181.2 ГК РФ, ст.170, ч. 4, 6 ст. 173 ЖК РФ).

12. При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, как узнать о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ?

Не менее чем за 6 (шесть) месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с региональной программой капитального ремонта региональный оператор представляет таким 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 МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в МКД не позднее чем через 3 (три) месяца с момента получения указанных предложений, обязаны рассмотреть их и принять на общем собрании решение в соответствии с ч. 5 ст.189 ЖК РФ (п. 2 ст. 182, п. 3, 4 ст. 189 ЖК РФ).

13. Наш дом находится на непосредственном управлении. Как в такой ситуации нам собственникам квартир исполнять свои обязательства по формированию фонда капитального ремонта?

Собственники помещений в многоквартирном доме, независимо от способа управления, вправе выбрать один из 2-х способов формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

- 1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете. При этом в качестве владельца специального счета может быть выбран региональный оператор;
- 2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. В случае если собственники помещений в МКД 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.

14. Могут ли жильцы дома решением общего собрания уполномочить Управляющую компанию открыть специальный счет у регионального оператора, дает ли право открытие такого счета воспользоваться средствами на счете для проведения конкретного вида ремонта ранее срока определенного программой? Обязана ли администрация муниципального образования и УК, при обращении жителей дома, провести техническую экспертизу состояния того или иного объекта общедомового объекта сроки капитального ремонта которого, по мнению жильцов, предусмотрены программой необоснованно?

Специальный счет, владельцем которого будет выбран региональный оператор, открывается им в кредитной организации, указанной в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Для заключения региональным оператором соответствующего договора с кредитной организацией собственники обязаны представить в адрес регионального оператора оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст.176 ЖК РФ).

В соответствии с ч.4 ст.170 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в МКД в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в МКД должны быть определены сроки проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных краевой программой капитального ремонта.

Таким образом, при наличии необходимых денежных средств на специальном счете либо иных источников финансирования капитального ремонта собственники помещений могут провести работы по капитальному ремонту ранее сроков, установленных в программе.

Действующим законодательством предусмотрена процедура актуализации (изменения, дополнения) программы капитального ремонта на основании ежегодно утверждаемых краткосрочных планов реализации краевой программы. В целях рассмотрения вопроса о возможности изменения сроков производства капитального ремонта общего имущества по вашему дому в краевой программе рекомендуется управляющей компании в орган местного самоуправления предоставить актуальные сведения о доме для изменения сведений, содержащихся в программе капремонта, путем её актуализации.

15. Где можно найти перечень домов, подлежащих капитальному ремонту и объемов запланированных ремонтных работ?

Ознакомиться с краевой программой капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Алтайского края можно на сайте Управления ЖКХ Администрации Алтайского края: gkh22.ru, а также на сайте Регионального оператора Алтайского края: fkr22.ru.

16. Какие документы помимо протокола общего собрания собственников МКД необходимо представить для открытия спецсчета, владельцем которого будет являться Региональный оператор?

Специальный счет, владельцем которого будет выбран Региональный оператор, открывается им в кредитной организации, указанной в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Для заключения Региональным оператором соответствующего договора с кредитной организацией собственники обязаны предоставить в адрес Регионального оператора оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений в МКД. Никаких других документов от собственников помещений в МКД для заключения Региональным оператором договора с кредитной организацией не требуется.

17. Что будет с деньгами, которые скопились у УК по статье «Капитальный ремонт»? Должна ли УК перечислить эти средства региональному оператору?

Управляющие организации могут собирать средства на капитальный ремонт на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и в соответствии с договором управления (либо отдельного договора о проведении капитального ремонта), заключенного собственниками помещений с управляющей организацией. Указанные средства взимаются вне процедур, установленных для создания региональных систем капитального ремонта, предусмотренных разд. IX ЖК РФ (Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах). Собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании определяют порядок использования остатка таких средств.

В том числе неизрасходованные средства могут использоваться на работы по капитальному ремонту общего имущества МКД, не предусмотренные региональной программой капитального ремонта.

18. Как будут уплачиваться взносы по жилым и нежилым помещениям, если они находятся в муниципальной или федеральной собственности? Кто будет платить? Кто контролирует оплату? Как будут взыскиваться долги?

Осуществлять взносы на капитальный ремонт в минимальном размере обязаны все собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта, вне зависимости от категории собственника.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора учет и контроль уплаты взносов, в том числе взыскание задолженности, осуществляется региональным оператором, а в случае формирования фонда на специальном счете – в соответствии с решениями собственников помещений в МКД.

В соответствии с ч.14.1 ст.155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, установленном в порядке, предусмотренном ч.14 данной статьи, а именно пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

19. Если члены ТСЖ- собственники помещений решат формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, на чье имя будет открыт счет- на имя ТСЖ как юридической организации или на имя физического лица, уполномоченного общим собранием собственников на открытие специального счета?

Если управление многоквартирным домом осуществляет ТСЖ, соответствующее требованиям ЖК РФ, собственники помещений в таком доме могут принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет ТСЖ. В этом случае специальный счет будет открыт на имя ТСЖ как юридического лица.

20. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, возможно ли проведение капитального ремонта частями, по мере накопления средств? Например, произвести капитальный ремонт крыши, потом, через какое-то время, капитальный ремонт фасада и т.д.

Собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой.

Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников.

Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление таким домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо по собственной инициативе.

При этом в ч.7 ст.189 ЖК РФ определено, что 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.

21. Как будет действовать региональный оператор если подошел срок ремонта?

За 6 месяцев до года проведения работ Региональный оператор направит предложения собственникам МКД (перечень работ, сроки, стоимость, источники финансирования). Затем в течение трех месяцев собственники должны на общем собрании принять решение о проведении капитального ремонта. Если собственники не приняли такого решения, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с краевой программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

Если решение по проведению ремонта принято, то Региональный оператор разрабатывает проектно-сметную документацию и проводит открытый конкурс на выбор подрядчика. Процедура

конкурсного отбора подрядчика будет максимально открытой, с привлечением в конкурсную комиссию представителей общественности, а также уполномоченных лиц от собственников МКД. Результаты работы подрядчика, будут подвергаться тройной проверке – со стороны собственников, органов местного самоуправления и Регионального оператора.

22. Как быть тем, кто не является собственником жилья, а является нанимателем?

В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ наниматели муниципальных (и государственных) жилых помещений не будут платить взносы на капитальный ремонт. В данном случае взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме должен вносить собственник жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда

23. Есть ли возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ?

Жилищный кодекс РФ установил, что собственники помещений в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме либо по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или его содержание, либо по собственной инициативе. Собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капремонта на специальном счете, имеют реальную возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта. В данном случае краевая программа служит лишь ориентиром.

Оценив фактическое состояние элементов общего имущества и определив, соответствует ли их состояние обязательным требованиям надежности и безопасности, нуждается ли тот или иной элемент общего имущества в капитальном ремонте или замене, собственники в любое время могут по собственной инициативе принять решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Перенесение установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта многоквартирного дома на более поздний период, сокращение перечня планируемых услуг и работ по капитальному ремонту возможно только по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, при условии, что не будет установлено, что проведение капитального ремонта (вид работ по капитальному ремонту) уже требуется и не может быть отложено.

Сроки и объемы капитального ремонта общего имущества в данном доме, установленные программой капитального ремонта, служат для собственников, формирующих фонд капремонта на специальном счете, ориентиром при планировании капитального ремонта. Когда на самом деле проводить капитальный ремонт, определяют только собственники помещений. Нет никаких препятствий, чтобы провести ремонт раньше установленных региональной программой сроков. Также, ремонт может быть перенесен по решению собственников и на более поздний срок, если будет признано, что в установленный программой срок такой ремонт не является необходимым.

Возможность реализации собственниками помещений, формирующих фонд капитального ремонта МКД на счете Регионального оператора, собственных планов зависит от следующих факторов:

- включены ли ремонты в региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;
- наличие заключения необходимости проведения ремонта в более ранний период;

- имеются ли у Регионального оператора доступные средства в достаточном размере для проведения капитального ремонта общего имущества МКД.

Если указанные факторы отсутствуют, то Региональный оператор может отказать в финансировании работ.

24. В чем разница между капитальным и текущим ремонтами?

Капитальный ремонт зданий и сооружений - это работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

Текущий ремонт - это систематически и своевременно проводимые работы по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работа по устранению мелких повреждений и неисправностей.

Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов указан в ст.5 Закона Алтайского края №37-ЗС от 28.06.2013 «О регулировании некоторых отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края».

Этот перечень включает:

- 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;
- 6) установку и замену коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 8) ремонт подъездов, в том числе усиление строительных конструкций;
- 9) проведение энергетического обследования многоквартирного дома.

25. Возникает ли у управляющей многоквартирным домом организации обязанность по расчету платежей за капитальный ремонт, формированию и доставке платежных документов, а также контролю за оплатой сборов за капитальный ремонт, при выборе жильцами специального счета в качестве способа формирования фонда капитального ремонта (в случае, когда жильцами многоквартирного дома принято решение о включении сбора на капитальный ремонт в единый платежный документ)?

Собственники нашего жилого дома хотят изменить способ формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет, владельцем которого является региональный оператор. В соответствии со ст.171 ЖК РФ, при выборе собственниками способа формирования путем перечисления взносов на специальный счет, соответствующая обязанность по начислению платежей и выставлению платежных документов на оплату взноса на капитальный ремонт у регионального оператора отсутствует. Вместе с тем, мы полагаем, что при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, соответствующая обязанность возникает у организации, осуществляющей управление многоквартирным домом (в нашем случае это управляющая компания). Так, на основании ч. 2 ст. 154 ЖК РФ взнос за капитальный ремонт для собственника помещения в МКД включается в плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с п.п. «д» п. 6 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт помещений, организовывать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений. Согласно абз.5 п. «ж» п. 4 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», управление многоквартирным домом обеспечивается ведением претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Из п.29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491), расходы на содержание и ремонт жилого помещения включают в себя расходы на содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. Из указанных норм следует, что расходы на сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилое помещение (включающих в себя сбор на капитальный ремонт), а также выставление и доставку соответствующих платежных документов, входят в размер платы за жилое помещение, уплачиваемой собственниками помещений в многоквартирном доме в пользу управляющей организации (указываемой в платежных документах в «первой строке»). В соответствии с подпунктом «б» пункта 4 постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19 сентября 2011 года N 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» утверждена примерная форма платежного документа. В единый платежный документ может включаться взнос на капитальный ремонт, соответствующая строка имеется также в платежных документах, выставляемых управляющими компаниями. В связи с изложенным просим дополнительно разъяснить следующие вопросы: — возникает ли у управляющей многоквартирным домом организации обязанность по расчету платежей за капитальный ремонт, формированию и доставке платежных документов, а также контролю за оплатой сборов за капитальный ремонт, при выборе жильцами специального счета в качестве способа формирования фонда капитального ремонта (в случае, когда жильцами многоквартирного дома принято решение о включении сбора на капитальный ремонт в единый платежный документ)? — возникает ли у управляющей организации перечисленные выше обязанности в случае, если управляющая организация будет выбрана с 01.01.2015 (согласно последним изменениям в ЖК РФ) в качестве владельца специального счета? — кто в рассматриваемых выше

случаях (при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, либо управляющая организация) обязан осуществлять контроль за поступлением взносов на капитальный ремонт, а также вести претензионную работу с собственниками помещений, несвоевременно оплачивающих (не оплачивающих) взносы на капитальный ремонт, обращаться в суд с соответствующими исковыми заявлениями о взыскании неуплаченных взносов на капитальный ремонт? Как нам представляется, соответствующая обязанность с учетом указанных выше норм, возникает у управляющей организации в рамках исполнения обязанностей по управлению и обслуживанию многоквартирного дома.

ОТВЕТ: Обязанность по выставлению платежных документов на оплату взноса на капитальный ремонт у регионального оператора перед собственниками, формирующими фонд капитального ремонта на специальных счетах, в том числе на специальном счете регионального оператора, законодательством не установлена. Таким образом, решением общего собрания собственники не могут возложить на регионального оператора такую обязанность. Взнос на капитальный ремонт может быть включён в единый платёжный документ на оплату ЖКУ или отдельный платежный документ. Осуществлять взносы на капитальный ремонт в минимальном размере обязаны все собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст.169 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс). Исключение установлено только для собственников помещений в тех домах, которые признаны аварийными, а также для собственников, чьи помещения и земельный участок под домом изымаются для государственных или муниципальных нужд (ч.2 ст.169 Кодекса). В соответствии с частью 14.1 статьи 155 Жилищного Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, установленном в порядке, предусмотренном частью 14 данной статьи, а именно пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта РФ (часть 1 статьи 171 Кодекса). В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет (часть 2 статьи 171 Кодекса). Способ выставления платежных документов для оплаты взносов на капитальный ремонт в этом случае определяется решением общего собрания собственников. Это может быть как единый платежный документ за все жилищно-коммунальные услуги, в котором отдельной строкой выделяется взнос за капитальный ремонт, так и отдельный платежный документ. Согласно разъяснениям экспертов Фонда содействия реформированию ЖКХ в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в части 3 статьи 175 Кодекса, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Из письма первого заместителя председателя Комитета Государственной Думы РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Е.Л.Николаевой следует, что взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений на специальный счет на основании платежных документов, предоставленных организацией, осуществляющей управление данным многоквартирным домом, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Ознакомиться с указанным письмом можно на сайте Регионального оператора Алтайского края в разделе «Информация для собственников», подразделе «Методические материалы». Таким образом, взносы на капитальный ремонт, накапливаемые на специальном счете, могут уплачиваться на основании заключенного договора собственников МКД с управляющей организацией без представленных платежных документов. Такое решение может быть принято общим собранием собственников жилых помещений в многоквартирном доме. Помимо этого существует следующее разъяснение экспертов Фонда содействия реформированию ЖКХ по вопросу о функции по выставлению счетов, сбору взносов,

работе с должниками и т.д. в случае, если МКД находится под управлением УК: «Начислять плату за капитальный ремонт и предъявлять требования об уплате собственникам следует именно управляющей организации путем направления уже применяемого или специально разработанного платежного документа. Ведение учета в разрезе начисленных и уплаченных взносов, а также претензионной работы с должниками тоже остается в компетенции управляющей организации (основания – пп. «жк» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению МКД, п.29 Правил содержания общего имущества)»

26. Почему собственникам приходится дополнительно при уплате взноса на капремонт платить еще и комиссию?

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, и в данный перечень не входит услуга за прием и обработку платежей от населения. Поэтому услуги банков и почтовых отделений, т.е. комиссию, собственникам приходится оплачивать отдельно.

Сразу возникает вопрос, а почему же при оплате других квитанций с собственников дополнительно комиссию не удерживают? Здесь стоит отметить, что при оплате других квитанций, например, за содержание помещений, холодную, горячую воду и другие услуги собственники оплачивают комиссию за прием платежа, которая уже включена в тариф. Законодательством не предусмотрено право Регионального оператора включить расходы на комиссию в сумму минимального взноса на капитальный ремонт, установленного Постановлениями Администрации Алтайского края №151 от 28.03.2014г. и №582 от 29.12.2014г. Размеры взимаемой с плательщика комиссии устанавливаются платежными агентами по приему и перечислению взносов (Почтой России, Сбербанком и другими банками) самостоятельно.

Указанные комиссионные сборы, уплаченные плательщиками взносов на капитальный ремонт сверх суммы самих взносов, не перечисляются в Фонд, они идут в доход платежных агентов.

Плательщик взносов на капремонт по своему усмотрению может выбрать отделение любого банка, любого платежного агента для оплаты взносов с учетом размера комиссионного вознаграждения, взимаемого банком при перечислении денежных средств от плательщика взносов на капитальный ремонт на счет фонда капитального ремонта регионального оператора.

Например, на сегодняшний день при оплате:

- по «Системе Город» взимается 2,5%;
- через ОПС Почты России – 3 %;
- через «Сбербанк» по платежному поручению – 3% (минимум 30 рублей),
- через «Россельхозбанк» - 2% (минимум 15 рублей),
- через Банк ВТБ при оплате наличными – комиссия 0%.

Региональный оператор ведет переговоры с Банками о снижении размера комиссионного вознаграждения.

27. Как получить информацию по льготам и субсидиям?

Вам необходимо обращаться в территориальные управления социальной защиты населения

28. Квитанции приходят нерегулярно, что делать?

Вы можете получить квитанции в абонентской службе некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов»: г. Барнаул, пр. Строителей д.34 каб.3.

Также у Вас есть возможность произвести оплату по номеру лицевого счета.

29. Нужна справка об отсутствии задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. Куда обратиться?

Возможно обратиться в абонентскую службу Фонда капитального ремонта многоквартирных домов: г. Барнаул, пр. Строителей д.34 каб.3. При себе необходимо иметь копии правоустанавливающих документов на помещение, находящееся в собственности (свидетельство о государственной регистрации права или регистрационное удостоверение), паспорт и оплаченные квитанции за отчетный период.

30. Если случайно произвел оплату и не указал лицевой счет помещения или указал неверно, или денежные средства были отправлены не на тот расчетный счет?

Необходимо обратиться в абонентскую службу Фонда капитального ремонта многоквартирных домов: г. Барнаул, пр. Строителей д.34 каб.3. При себе необходимо иметь документ, подтверждающий факт оплаты, и паспорт. Операторы абонентской службы предоставят Вам бланк заявления на возврат денежных средств с приложением копий Ваших документов. Срок обработки такого заявления – 30 календарных дней.

31. Мне пришло несколько квитанций с разными лицевыми счетами, что делать?

Оплата производится на тот лицевой счет, на который производили оплату ранее. Также Вам необходимо обратиться в абонентскую службу Фонда капитального ремонта многоквартирных домов г. Барнаул, пр. Строителей д.34 каб.3.

При себе иметь любой документ, подтверждающий право собственности на помещение (технический паспорт, свидетельство о праве собственности, договор купли-продажи или регистрационное удостоверение).

Вы также можете направить на адрес электронной почты Регионального оператора fondkapmkd22@yandex.ru информацию о формировании двух квитанций на Вашу собственность, приложить скан-копии документов, подтверждающих право собственности на помещение, оставив контактные данные для связи с Вами.

Если ранее Вы не получали квитанций на оплату взносов на капитальный ремонт, то оплачивать можно любую квитанцию, в последующие месяцы оплату производить на этот же лицевой счет. При этом также необходимо обратиться в абонентскую службу Фонда.

32. Мне ни разу не доставляли квитанцию, что делать?

Необходимо обратиться в абонентскую службу Фонда капитального ремонта многоквартирных домов: г. Барнаул, пр. Строителей д.34 каб.3. При себе иметь любой документ, подтверждающий право собственности на помещение (технический паспорт, свидетельство о праве собственности, договор купли-продажи или регистрационное удостоверение).

Вы также можете направить на адрес электронной почты Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов: fondkapmkd22@yandex.ru скан-копии документов,

подтверждающих право собственности на помещение, оставив контактные данные для связи с Вами.

33. Что делать, если квартира является муниципальной, краевой или федеральной собственностью, а квитанции приходят на имя нанимателя?

Нанимателю оплату по данной квитанции производить не следует. При этом необходимо обратиться в абонентскую службу Фонда капитального ремонта многоквартирных домов: г. Барнаул, пр. Строителей д.34 каб.3. При себе иметь документ, подтверждающий наём помещения (договор социального найма, ордер или последняя квитанция об оплате за наем помещения).

Вы также можете направить данные документы на адрес электронной почты info@fkr22.ru или направить копии Почтой России.

Если Вы произвели оплату за квартиру, которая находится в муниципальной, краевой или федеральной собственности и Вам надо осуществить возврат денежных средств, то необходимо обратиться в абонентскую службу. При себе необходимо иметь платежный документ (платежное поручение, чек об оплате) и квитанцию, подтверждающие факт оплаты, паспорт, договор найма жилого помещения, квитанцию об оплате найма и реквизиты Вашего счета (банковская карта или сберегательная книжка) для возврата средств. Операторы абонентской службы предоставят бланк заявления, который необходимо заполнить. Срок обработки такого заявления – 30 календарных дней.

34. Что делать, если в квитанции на оплату взносов за капитальный ремонт неправильно указана площадь помещения или плательщик взносов?

Необходимо обратиться в абонентскую службу Фонда капитального ремонта многоквартирных домов: г. Барнаул, пр. Строителей д.34 каб.3. При себе иметь документ, подтверждающий право собственности на помещение (свидетельство о праве собственности, регистрационное удостоверение, технический паспорт, договор купли-продажи).

Вы также можете направить данные документы на адрес электронной почты info@fkr22.ru копии Почтой России.

35. Правильно ли, что все жильцы многоквартирного дома обязаны вносить взносы на капремонт?

Платить за капремонт и активно участвовать в принятии решений по состоянию дома будут собственники. А это не только жильцы, но и органы власти, организации, имеющие в собственности помещения в доме. Подход, при котором госконтроль и регулирование обязанностей собственников по содержанию жилых помещений становятся систематическими, - правильный, это решение назревало и обсуждалось давно.

36. Кто и как будет контролировать расходование денег на счетах регионального оператора, чтобы уберечь их от коррупционеров и нецелевого использования?

Администрация Алтайского края несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирном доме. Деньги аккумулируются на счетах и никуда деться не могут. Региональный оператор их просто так даже снять не сможет. Банк перечислит деньги подрядчику только тогда, когда региональный оператор принесет протокол общего собрания об участии в капитальном ремонте, договор на выполнение работ, акт приемки и итоговый протокол общего собрания об утверждении выполненных работ.

37.Предусмотрены ли какие-то средства на капремонт из бюджета?

Софинансирование программ по проведению капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах будет происходить как за счёт собственных средств бюджета Алтайского края, так и муниципалитетов на оплату взноса на капитальный ремонт за жилые помещения, находящиеся в собственности муниципальных образований Алтайского края, а также средства на софинансирование мероприятий краткосрочных планов по реализации региональной программы. Доли софинансирования будут зависеть от их бюджетной обеспеченности.

38.Что будет в том случае, если ремонт делать надо, а денег нет? Например, в доме имеются должники. Но ведь основная масса собственников законопослушна и исправно оплачивает коммунальные услуги?

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, расположенных в этом же муниципальном образовании, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора. Товарищества собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов и региональный оператор должен использовать имеющиеся меры воздействия на должников. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме несет персональную ответственность за выполнение своих обязательств, поэтому обязательства неплательщиков перекладываться на добросовестных соседей не будут.

39.Могут ли собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счёте, принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой?

Собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счёте, могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой. Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников. Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление таким домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо по собственной инициативе. При этом, частью 7 статьи 189 ЖК РФ определено, что 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.

40.На каком основании собственники помещений в многоквартирном доме будут платить взносы на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, если дом является новостройкой и проведение капитального ремонта в этих домах не предусмотрено?

В соответствии с частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ, постановлением Администрации края №417 от 02.09.2014 «Об утверждении краевой программы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края, на 2014-2015 годы», собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом РФ. Возможность неуплаты собственниками

помещений в многоквартирных домах, являющихся новостройками, взносов на капитальный ремонт общего имущества, Жилищным кодексом не предусмотрена. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и в новостройке, после включения многоквартирного дома в краевую программу капитального ремонта.

41. Какие нужны документы для перечисления средств со специального счета?

Статьей 177 Жилищного кодекса РФ установлено, что: 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, при предоставлении: 1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту; 2) договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту; 3) акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса в размере не более чем 30 % от стоимости 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, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании: 1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение о заключении кредитного договора, договора займа с банком, займодавцем с указанием банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа; 2) кредитного договора, договора займа.

42. В многоквартирном доме часть собственников помещений отказываются платить взносы на капитальный ремонт. Кто будет платить взносы за этих лиц?

При формировании фондов капитального ремонта не предусмотрено переложение бремени неплательщиков на добросовестных граждан. Более того, согласно части 14.1 статьи 155 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт. Неуплаченные взносы и проценты могут быть взысканы с должников в судебном порядке. При формировании фонда капремонта на счете регоператора с неплательщиками взносов занимается юридический отдел Фонда; при накоплении средств на специальном счете иск к должникам должен предъявлять один из собственников МКД.

43. На кого лягут судебные расходы в случае взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт в судебном порядке?

В соответствии с частью 1 статьи 97 Гражданского процессуального кодекса РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, когда вызов свидетелей, назначение экспертов, привлечение специалистов и другие действия, подлежащие оплате, осуществляются по инициативе суда – такие расходы возмещаются за счет средств федерального бюджета.

44. Возможен ли зачет стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в счет будущих платежей по капитальному ремонту?

Такая возможность предусмотрена. В случае, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не выше чем размер предельной стоимости этих работ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. В целях получения зачета средств лицо, осуществляющее управление таким многоквартирным домом, или лицо, уполномоченное на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, представляет региональному оператору: 1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение о зачете средств; 2) договор с подрядной организацией на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме; 3) приемо-сдаточные акты, подтверждающие выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме; 4) финансовые документы, подтверждающие оплату выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме; 5) решение комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах или заключение специализированной организации об отсутствии необходимости повторного проведения в установленный краевой программой срок работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Зачет средств осуществляется региональным оператором после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет лиц, указанных в части 3 настоящей статьи, в течение 10 дней со дня принятия соответствующего решения (ст. 16 Закона Алтайского края от 28.06.2013 №37-ЗС «О регулировании некоторых отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края», с изменениями в указанный закон от 02.02.2015).

45. Дому 50 лет. На ремонт деньги собирали сами. Зачем мы сейчас будем с жильцов собирать деньги 4-50, если у нас все решается общим собранием?

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены изменения и дополнения, связанные с решением вопросов о капитальном ремонте общего имущества многоквартирных домов. Так, статьей 169 Жилищного кодекса РФ установлено, что собственники помещений многоквартирного дома обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Постановлением Администрации Алтайского края №582 от 29.12.2014 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края, на 2015 год» минимальный размер взноса на капитальный ремонт в 2015 году установлен в размере от 4-50 руб. до 5-50 руб. в зависимости от типа строения МКД. Вместе с тем, согласно части 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме решением общего

собрания вправе установить взнос на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в большем размере.

46. Может ли фонд дать отсрочку на внесение денег?

Нет, региональный оператор не наделен полномочиями по предоставлению отсрочки по внесению взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт.

47. Должны ли собственники нежилых помещений в многоквартирном доме уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Частью 3 статьи 158 Жилищного кодекса РФ установлено, что обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. Таким образом, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт лежит на собственниках помещений в многоквартирном доме вне зависимости от того, жилое или нежилое помещение находится в собственности.

48. Кто должен определить и посчитать объем работ при капитальном ремонте?

В соответствии с частью 3 статьи 189 ЖК РФ 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, в том числе, о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости. Согласно частями 4 и 5 статьи 189 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение об определении и утверждении, в том числе, перечня работ по капитальному ремонту и сметы расходов на капитальный ремонт.

49. Если гражданин проживает в муниципальной квартире – кто должен уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Частью 1 статьи 169 Кодекса установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Кроме того, согласно части 2 статьи 154 Кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, в том числе, взнос на капитальный ремонт. Таким образом, если собственниками помещений являются органы местного самоуправления муниципальных образований, то обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт лежит на таких органах.

50. Какой механизм воздействия будет применяться к неплательщику взносов на капитальный ремонт?

На первоначальном этапе собственникам помещений в многоквартирных домах, уклоняющимся от уплаты взносов на капитальный ремонт, направляются претензии с разъяснением требований жилищного законодательства о необходимости своевременной и полной оплаты задолженности. Неуплаченные взносы на капитальный ремонт, а также проценты за несвоевременную и (или) не полную уплату таких взносов в дальнейшем будут взысканы с должников в судебном порядке.

51.Если квартира служебная, то мы должны оплачивать взносы за капитальный ремонт?

На основании ст. 92 ЖК РФ к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся, в том числе и служебные жилые помещения. Предоставление жилых помещений осуществляется на основании заключения договора найма специализированного жилого помещения (ст. 100 ЖК РФ). Структура и размер платы за жилое помещение, а также плата за предоставление коммунальных услуг по данному виду договора определяется по тем же правилам, которые установлены для договора социального найма (ст. 154, 156 ЖК РФ), где указано, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя: 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем); 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. 3) плату за коммунальные услуги. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. Региональный оператор (при формировании фонда капитального ремонта на «котловом» счете) или лицо, определенное собственниками, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, выставляет муниципалитету (как и другим собственникам) счет на оплату взносов на капитальный ремонт, исходя из величины взноса на капитальный ремонт и площади помещения, находящегося в собственности, который оплачивается муниципалитетом в соответствии с законодательством.

52.Должны ли собственники платить за капитальный ремонт, если дом одноэтажный, в нем 6 квартир, где нет общей канализации, подвалов, крыши деревянная без чердака, квартиры не имеют централизованного отопления и нет общего подъезда?

Согласно Жилищному кодексу РФ (ст. 169) собственники многоквартирных домов обязаны платить за капитальный ремонт общего имущества. Краевая программа капитального ремонта размещена на сайте fkr22.ru в разделе «Региональная программа, Перечень домов». Если Ваш дом включен в региональную программу капитального ремонта, права не платить у вас нет.

53.Может ли региональный оператор взять кредит для осуществления своих полномочий по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома?

Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ с учетом особенностей, установленных ЖК РФ, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта РФ (часть 3 статьи 178 ЖК РФ). Имущество регионального оператора формируется за счет источников, указанных в части 1 статьи 179 ЖК РФ, а также иных источников, предусмотренных нормативными правовыми актами субъекта РФ, уставом регионального оператора (пункт 4.1 Методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 10 февраля 2014 г. № 43/пр). В качестве дополнительных источников формирования имущества регионального оператора могут быть предусмотрены кредиты, займы, полученные региональным оператором в целях реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах субъекта РФ (пункт 4.2 Методических рекомендаций по созданию региональных операторов). При планировании привлечения кредитных средств региональному оператору следует учитывать, что расходы по обслуживанию привлеченных средств, в том числе уплата процентов за пользование кредитами, должны осуществляться из средств фонда капитального ремонта, что в дальнейшем может повлиять на объем средств, направляемых на работы по капитальному ремонту.

54.В нашем доме собственники не провели общее собрание о проведении капитального ремонта МКД. Возможно без решения собственников проводить капитальный ремонт?

В соответствии с частью 1 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с краевой 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 таким 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 3 месяца с момента получения указанных предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть и принять следующие предложения на общем собрании решения: 1) перечень работ по капитальному ремонту; 2) смета расходов на капитальный ремонт; 3) сроки проведения капитального ремонта; 4) источники финансирования капитального ремонта; 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. Вместе с тем, в случае, если в указанный 3-х месячный 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. 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 выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного 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.

55.Как узнать включен ли дом в региональную программу?

На официальном сайте Фонда капитального ремонта Алтайского края - fkr22.ru в разделе «Региональная программа», размещена информация о краевой программе.

56.Кто будет нести ответственность за качество выполненных работ по капремонту общего имущества в многоквартирных домах?

Частью 2 статьи 18 Закона Алтайского края от 28.06.2013 №37-ЗС установлено, что региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором. В соответствии с частью статьи 188 Кодекса убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих

обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством. Согласно части 2 статьи 188 Кодекса субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанными в части 1 статьи 188 Кодекса. Однако, законодательством Российской Федерации не установлена ответственность регионального оператора перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальных счетах. Следовательно, указанные собственники сами несут ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными такими собственниками.

57. Как собственники помещений нашего дома могут получать информацию об остатках на специальном счете, если наши взносы на капитальный ремонт не проходят транзитом через УК, а перечисляются непосредственно на спецсчет, владельцем которого является региональный оператор?

В соответствии с частью 7 ст. 177 Жилищного кодекса РФ, 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. Следовательно, чтобы получить информацию о поступлении средств по каждому плательщику взносов необходимо обращаться в управляющую организацию, которая по условиям договора с собственниками дома производит начисление взносов, в договоре должна быть оговорка относительно контроля поступления платежей взносов на капремонт.

58. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете каким образом выставляются платежные документы? Кто будет осуществлять контроль наличия задолженности по уплате взносов и осуществлять претензионную работу?

В соответствии с частью 2 статьи 171 Жилищного кодекса, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 Жилищного кодекса, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с внесенной в ЖК РФ новой частью 3.1 статьи 175 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.

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 от 29 декабря 2014 г. № 924/пр.

Лицо, осуществляющее контроль по формированию задолженности, определяется решением общего собрания собственников.

59.С какого момента возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах-новостройках?

Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ статья 170 ЖК РФ дополнена частью 5(1), в соответствии с которой обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, 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.

Следует отметить, что при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (часть 3 статьи 158 ЖК РФ). Таким образом, требования по оплате взноса за весь период его уплаты предъявляются к лицу, имеющему право собственности в текущий момент.

60. Какова процедура расторжения договора специального счета при смене владельца специального счета?

В соответствии с изменениями в ЖК РФ, внесенными Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ, в случаях замены владельца специального счета 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 (часть 3 статьи 176 ЖК РФ).

61. В соответствии с частью 2 статьи 176 ЖК РФ, специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Кто должен следить за тем, чтобы выбранная собственниками кредитная организация не потеряла требуемый статус?

В соответствии с внесенными в ЖК РФ изменениями (Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации), контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям к величине собственных средств обязан осуществлять владелец специального счета. В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать требованиям части 2 статьи 176 ЖК РФ, владелец специального счета обязан уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации на своем официальном сайте в сети «Интернет» 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 прекращения соответствия требованиям части 2 статьи 176 ЖК РФ, 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 по выше указанному основанию, 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.

62. Возможно ли управление домом одной управляющей организацией, а выбор владельцем специального счёта другой управляющей организации?

В соответствии с последними изменениями в ЖК РФ (Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации), владельцем специального счета может быть только управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

63. Если в жилищный кооператив входят несколько многоквартирных домов, объединенных одной территорией, может ли такой кооператив открывать свой счет на капитальный ремонт общего имущества всех собственников в ЖК?

Жилищный кооператив согласно части 2 статьи 175 ЖК РФ может быть владельцем специального счета.

Жилищным кодексом не установлены ограничения для жилищного кооператива в части открытия специальных счетов нескольким МКД, управление которыми осуществляется таким ЖК.

При этом частью 4 статьи 175 Жилищного кодекса определено, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Таким образом, в случае принятия собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и выборе владельцем такого счета ЖК, этот ЖК открывает специальный счет для каждого многоквартирного дома.

64. С которого момента возможно осуществить зачет средств, потраченных на выполнение отдельных работ по капитальному ремонту в рамках реализации региональной программы капитального ремонта, в счет будущего исполнения обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт?

В соответствии с частью 2 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс) собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта, в том числе и раньше срока, установленного в программе. При этом в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники могут выполнить предусмотренные программой работы по капитальному ремонту за счет средств фонда капитального ремонта. Средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, всегда доступны для собственников, у них нет необходимости привлекать дополнительные средства.

В случае, если собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, хотят провести работы по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, они могут выполнить такие работы только за счет дополнительных средств, без использования средств фонда капитального ремонта.

Для таких собственников предусмотрена процедура зачета средств в соответствии со статьей 181 Жилищного кодекса. Так в случае, если до наступления установленного программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее дом) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном доме, предусмотренные программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный программой, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Также следует отметить, что при определении в программе перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту должно учитываться техническое состояние дома, в том числе и ранее выполненные работы по капитальному ремонту (до утверждения программы).

С учетом изложенного, зачет средств, в отношении работ по капитальному ремонту, указанный в статье 181 Жилищного кодекса, возможен в случае проведения таких работ после утверждения программы, в которую включен дом.

65. Какое участие принимают собственники в осуществлении капитального ремонта в своем многоквартирном доме?

Согласно ч.1 ст. 189 ЖК РФ проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Часть 6 ст.189 ЖК РФ предусматривает то, что в случае непринятия собственниками решения по предложению регионального оператора, орган местного самоуправления принимает решение о проведении ремонта в соответствии с программой капитального ремонта.

Частью 5 данной статьи установлено, что 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 услуг и (или) работ по капитальному ремонту; 2) смета расходов на капитальный ремонт; 3) сроки проведения

капитального ремонта; 4) источники финансирования капитального ремонта; 5) 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.

Региональным оператором в адрес старшего по многоквартирному дому, на котором планируется проведение капитального ремонта, направляется смета на капитальный ремонт. Она утверждается на общем собрании собственников. Также собственниками избирается уполномоченное лицо, которое будет контролировать, участвовать в приемке выполненных работ.

66. При каких условиях многоквартирный дом может рассчитывать на государственную поддержку при проведении капитального ремонта?

Порядок и условия предоставления в 2016 году государственной поддержки выполнения капитального ремонта в МКД, расположенных на территории края, предусматривается Постановлением Администрации Алтайского края от 16 февраля 2016 г. № 44 «Об утверждении положения о порядке и условиях предоставления в 2016 году государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Важным условием является собираемость взносов на капремонт за период с декабря 2014 года по ноябрь 2015 года, которая должна быть не менее 80% от общей суммы начислений для проведения ремонтных работ на территории районов края, а также более 88% - для МКД, расположенных на территории городского округа.

Каждый многоквартирный дом, который входит в данную категорию, получит не менее 10% от общего объема средств, направляемых на выполнение мероприятий краткосрочного плана по капитальному ремонту МКД.

67. На кого распространяется закон о компенсации взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов?

Губернатор Алтайского края подписал Закон №19-ЗС от 05.04.2016 года «О предоставлении мер социальной поддержки по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме отдельным категориям граждан в Алтайском крае». Согласно документа расходы на капитальный ремонт будут компенсированы собственникам помещений в МКД, достигшим возраста 70 и 80 лет, одиноко проживающим или проживающим в составе семьи, состоящей из неработающих лиц пенсионного возраста. Для 70-летних одиноко проживающих неработающих пожилых людей компенсация будет составлять 50%, а для граждан в возрасте 80 лет – 100% оплаты взносов. Действие вышеуказанного закона имеет заявительный характер, т.е. гражданам, которые входят в льготную категорию, следует обратиться в органы социальной защиты по вопросу получения компенсации по оплате взносов на капремонт.

Кроме того, на основании данного Закона принято Постановление Администрации Алтайского края от 11.04.2016 г. №118 «Об утверждении Правил предоставления компенсации расходов на уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме отдельным категориям граждан в Алтайском крае». В документе прописаны порядок и условия предоставления компенсации расходов на уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

68. Почему я должен оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах?

Взносы на капитальный ремонт – это обязательные ежемесячные платежи, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт общего имущества.

Статьей 181 и 171 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора:

- 1) ежемесячно вносят в установленные в соответствии сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- 2) принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены ЖК РФ, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме;
- 3) участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;
- 4) запрашивают и получают предусмотренные настоящим Жилищным кодексом Российской Федерации сведения (информацию) от заинтересованных лиц;
- 5) реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

69. Почему со мной не заключили договор на оказание услуг по проведению капитального ремонта?

Согласно последним изменениям в Жилищный Кодекс Российской Федерации, внесенным Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», права и обязанности собственников и регионального оператора установлены Жилищным Кодексом (часть 2 статьи 81, статья 182), а не договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, как было предусмотрено предыдущей редакцией Жилищного Кодекса.

70. Как начисляются взносы на капитальный ремонт?

Региональный оператор производит начисление взносов на основании данных о площади помещений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Ежемесячный взнос на капитальный ремонт общего имущества рассчитывается по формуле: общая площадь помещения (кв.м.) умножается на минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в рублях за один квадратный метр. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен Постановлением Правительства Алтайского края от 22.12.2017 года № 472.

71. Что делать, если в размер площади, взятой для начисления взносов, включена площадь балконов и лоджий?

Региональный оператор производит начисление взносов на основании данных, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). По данным ЕГРП в находящуюся в собственности площадь помещения могут входить зарегистрированные ранее в составе квартиры балконы и лоджии. В целях уточнения начислений рекомендуется собственникам обращаться в территориальные отделения Росреестра с заявлениями о внесении изменений в зарегистрированные права с приложением технической документации, отражающей площадь квартиры без балконов и лоджий.

При изменении данных о площади помещения в свидетельстве о государственной регистрации права Фонд капитального ремонта произведет перерасчет с месяца, в котором осуществлено переоформление документа на собственность.

72. Кто имеет право, и кто будет контролировать качество работ по капитальному ремонту?

Контроль качества выполнения работ по капитальному ремонту осуществляет организация, осуществляющая строительный контроль, на основании договора с Региональным оператором, заключенного по итогам конкурса, проведенного Регоператором, по выбору такой организации.

На любом этапе проведения капитального ремонта, собственник вправе обратиться к Региональному оператору по всем интересующим вопросам. Гражданам очень важно контролировать ход выполнения ремонта.

Если жильцы дома недовольны проведением работ, не нужно дожидаться их завершения, а следует обратиться в организацию строительного контроля и непосредственно к Региональному оператору.

Прием, выполненных работ по капремонту, в котором фонд капитального ремонта сформирован на счете Регионального оператора, осуществляется путем подписания акта приемки выполненных работ комиссией, в состав которой входит лицо, уполномоченное действовать от имени собственников, выбранное общим собранием собственников МКД. Без подписи собственников работы не могут считаться выполненными.