

Что выбрать: спецсчёт или общий «котёл»?

Закон дал собственникам жилья в многоквартирных домах право выбирать способ накопления средств на капремонт – на специальный счет либо на счете регионального оператора. В чем особенность каждого из способов?

В случае выбора первого способа собственники помещений в многоквартирном доме (МКД) сами занимаются организацией капитального ремонта: определяют размер ежемесячного взноса (не должен быть менее установленного нормативным правовым актом субъекта РФ минимального взноса – на Среднем Урале сейчас это 8 рублей 20 копеек с одного квадратного метра), перечень услуг и работ по капитальному ремонту (не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта), сроки его проведения (не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой), владельца специального счета и кредитную организацию, в которой он будет открыт. На спецсчете аккумулируются средства собственников только в одном многоквартирном доме, и данные средства могут быть использованы только на ремонт этого дома. В этом случае собственники самостоятельно несут расходы на открытие и обслуживание спецсчета, формирование и доставку платежных документов, учет фондов капитального ремонта, а также организуют проведение капитального ремонта, в том числе контролируют соблюдение установленных общим собранием собственников

сроков, а также качество работ.

В случае выбора второго способа проведение капремонта в полном объеме и в установленные сроки обеспечивается региональный оператор (на Среднем Урале – Региональный фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области). Он привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ. Региональный оператор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капремонта. Региональный оператор несет ответственность перед собственниками.

Средства, полученные от собственников в одном многоквартирном доме, могут использоваться на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах. При этом законом субъекта РФ может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные дома расположены на территории определенного муниципального образования или на территориях нескольких муниципальных образований (часть 4 статьи 179 ЖК РФ).

Какие лица могут быть владельцами специального счета?

В соответствии с последними изменениями в Жилищный кодекс (ЖК) Российской Федерации владельцем специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданные 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;
- осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;
- региональный оператор.

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

Жилищным кодексом не установлены ограничения для ЖК в части откры-

тия специальных счетов несколькими МКД, управление которыми осуществляется таким ЖК. При этом частью 4 статьи 175 ЖК РФ определено: собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капремонта только на одном специальном счете.

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.

Могут ли собственники МКД принять решение об открытии спецсчета в территориальном органе казначейства?

Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом РФ и особенностями, установленными Жилищным кодексом (часть 1 статьи 175 ЖК РФ). Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ЖК РФ, на своем официальном сайте. Таким образом, специальный счет может быть открыт только в банке.

В соответствии с изменениями в ЖК РФ, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации может открываться только счет регионального оператора при «котловом» способе формирования фонда капитального ремонта, если это предусмотрено законами субъектов РФ (часть 4 статьи 180).

Предусмотрены ли льготы и должны ли платить жители новостроек?

Уплата взноса на капремонт приведет к дополнительным расходам граждан на ЖКУ. Как быть малообеспеченным слоям населения? Сохранятся ли льготы?

Так как взнос на капремонт входит в состав платы за жилое помещение, то на него распространяются действующие льготы (для льготных категорий) и субсидии (для малообеспеченных граждан).

Если расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг превышают максимально допустимую долю расходов граждан на такую оплату в совокупном доходе семьи, такие граждане имеют право на получение целевой субсидии от государства.

Субсидии предоставляются гражданам в соответствии с Правилами предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (далее Правила).

Согласно пункту 5 Правил субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению. Для получения дополнительных разъяснений о порядке предоставления субсидии рекомендуется обратиться в орган социальной защиты по месту жительства.

Должен ли наниматель уплачивать взнос на капитальный ремонт?

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, не включает в себя взнос на капитальный ремонт. Капремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда (часть 1 статьи 154 ЖК РФ).

В нашем доме собственники выбрали способ накопления взносов на капремонт на счете регионального оператора. Обязательны ли заключение договора с региональным оператором или, пока мы не заключим с ним договор, то и не должны платить взносы?

Права и обязанности собственников и регионального оператора, согласно последним изменениям в ЖК РФ, следуют из закона, а не из договора. Так, статьей 181 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений, за которых в установленных ЖК РФ случаях такое решение принято органом местного самоуправления, имеют права и исполняют следующие обязанности:

- ежемесячно вносят в установленные сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов;

• принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены ЖК РФ, в связи с организацией проведения капремонта общего имущества в многоквартирном доме;

• участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту;

• запрашивают и получают предусмотренные ЖК РФ сведения (информацию) от заинтересованных лиц;

• реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъекта РФ.

Региональный оператор должен исполнять обязанности по обеспечению проведения капремонта общего имущества в многоквартирном доме, перечислить в случаях, предусмотренных ЖК РФ, денежные средства в размере фонда капитального ремонта на спецсчет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капремонта, исполнять иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ.

С какого момента возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах новостроек?

Статья 170 ЖК РФ дополнена частью 5 (1). В соответствии с ней обязанность по уплате взносов на капремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введен-

ном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капремонта и включенной в региональную программу при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу. Решение об определении способа формирования фонда капремонта должно быть принято и реализовано собственниками не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов.

При формировании фонда капремонта на спецсчете возможно ли проведение капремонта частями, по мере накопления средств? Например, произвести капремонт крыши, потом, через какое-то время, фасада и т.д.

Собственники помещений в МКД, формирующие фонд капремонта на спецсчете, могут принять решение о проведении работ раньше сроков, установленных региональной программой.

При этом частью 7 статьи 189 ЖК РФ определено: в случае если капремонт 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 на счете регионального оператора.

владельцы помещений в многоквартирном доме (МКД) самостоятельно несут расходы на открытие и обслуживание спецсчета, формирование и доставку платежных документов, учет фондов капитального ремонта, а также организуют проведение капитального ремонта, в том числе контролируют соблюдение установленных общим собранием собственников

сроков, а также качество работ. В случае выбора второго способа проведение капремонта в полном объеме и в установленные сроки обеспечивается региональный оператор (на Среднем Урале – Региональный фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области). Он привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ. Региональный оператор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капремонта. Региональный оператор несет ответственность перед собственниками.

Средства, полученные от собственников в одном многоквартирном доме, могут использоваться на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах. При этом законом субъекта РФ может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные дома расположены на территории определенного муниципального образования или на территориях нескольких муниципальных образований (часть 4 статьи 179 ЖК РФ).

Жилищным кодексом не установлены ограничения для ЖК в части открытия специальных счетов несколькими МКД, управление которыми осуществляется таким ЖК. При этом частью 4 статьи 175 ЖК РФ определено: собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капремонта только на одном специальном счете.

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. Субсидии предоставляются гражданам в соответствии с Правилами предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (далее Правила). Согласно пункту 5 Правил субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению. Для получения дополнительных разъяснений о порядке предоставления субсидии рекомендуется обратиться в орган социальной защиты по месту жительства.

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, не включает в себя взнос на капитальный ремонт. Капремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда (часть 1 статьи 154 ЖК РФ). В нашем доме собственники выбрали способ накопления взносов на капремонт на счете регионального оператора. Обязательны ли заключение договора с региональным оператором или, пока мы не заключим с ним договор, то и не должны платить взносы? Права и обязанности собственников и регионального оператора, согласно последним изменениям в ЖК РФ, следуют из закона, а не из договора. Так, статьей 181 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений, за которых в установленных ЖК РФ случаях такое решение принято органом местного самоуправления, имеют права и исполняют следующие обязанности:

- ежемесячно вносят в установленные сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов;

• принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены ЖК РФ, в связи с организацией проведения капремонта общего имущества в многоквартирном доме;

• участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту;

Как изменить способ накопления средств на капремонт?

Возможны ли варианты перевода средств на капремонт с общего «котла» на специальный счет?

В соответствии с частью 4 статьи 179 ЖК РФ, средства, полученные от собственников в одном многоквартирном доме, могут использоваться на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах. При этом законом субъекта РФ может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные дома расположены на территории определенного муниципального образования или на территориях нескольких муниципальных образований (часть 4 статьи 179 ЖК РФ).

Нужно ли перевести средства на капремонт с общего «котла» на специальный счет?

Нужно ли перевести средства на капремонт с общего «котла» на специальный счет? В соответствии с частью 4 статьи 179 ЖК РФ, средства, полученные от собственников в одном многоквартирном доме, могут использоваться на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах. При этом законом субъекта РФ может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные дома расположены на территории определенного муниципального образования или на территориях нескольких муниципальных образований (часть 4 статьи 179 ЖК РФ).

Какие документы нужны для перевода средств на капремонт с общего «котла» на специальный счет?

Для перевода средств на капремонт с общего «котла» на специальный счет необходимо обратиться в территориальный орган казначейства или финансовый орган субъекта Российской Федерации с заявлением о предоставлении субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Можно ли перевести средства на капремонт с общего «котла» на специальный счет, если в доме есть задолженность по оплате взносов на капремонт?

Согласно пункту 5 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг», субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

И что делать с «платежками»?

Платежки – это деньги, которые должны платить жители многоквартирных домов за капремонт?

Платежки – это деньги, которые должны платить жители многоквартирных домов за капремонт. В соответствии с частью 4 статьи 179 ЖК РФ, средства, полученные от собственников в одном многоквартирном доме, могут использоваться на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах. При этом законом субъекта РФ может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные дома расположены на территории определенного муниципального образования или на территориях нескольких муниципальных образований (часть 4 статьи 179 ЖК РФ).

Можно ли не платить за капремонт, если в доме есть задолженность по оплате взносов на капремонт?

Согласно пункту 5 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг», субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.