

СОВМЕСТНЫЙ ПРОЕКТ



Свердловское региональное
отделение партии
«Единая Россия»



ОБЛАСТНАЯ
ГАЗЕТА

Всё, что вы хотели знать о капремонте



АЛЕКСАНДР ЗАЙЦЕВ

С 2015 года в России началась реализация региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов. Платить за капремонт теперь обязаны все собственники жилья. Сегодня мы предлагаем вашему вниманию ответы на самые распространённые вопросы по этой теме – они подготовлены при участии государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

Если у вас есть жалобы или вопросы, обращайтесь в «Единую Россию»



**Виктор ШЕПТИЙ, секретарь
регионального отделения
партии «Единая Россия»,
заместитель председа-
теля Законодательного
собрания Свердловской
области:**

Уважаемые читатели «Областной газеты»! В настоящее время у жителей многоквартирных домов (МКД) возникает много вопросов, связанных со сроками проведения капитальных ремонтов, их качеством, выбором подрядчиков, возможностью контролировать работы на различных этапах их проведения.

Губернатор Свердловской области, член президиума регионального политсовета Евгений Куйвашев поручил усилить контроль качества капремонтов многоквартирных домов в регионе. Партия «Единая

Россия» взяла это обязательство на себя. В ходе первых партийных рейдов мы убедились в том, насколько важен институт общественного контроля. Это организует как подрядчиков, так и собственников жилья, делает все процессы более прозрачными и эффективными. Группы контроля будут осуществлять контроль выполнения графиков работ подрядными организациями по капитальному ремонту МКД, привлекая представителей администрации МО, управляющих компаний, общественности.

Сегодня мы будем доносить до жителей всю информацию о том, как наладить общественный контроль за ходом капитальных ремонтов.

Кроме того, несмотря на изменения, внесённые в жилищное законодательство, остаётся много моментов, которые требуют корректировки. И эти вопросы нам хотелось бы

видеть в качестве законодательных инициатив, которые можно оформить в том числе через депутатов-единороссов Законодательного собрания Свердловской области.

Уверен, так мы сможем быстро и чётко наладить эффективное проведение капитальных ремонтов в Свердловской области.

По вопросам организации общественного контроля за ходом капремонтов МКД вы можете обращаться по тел.: (343) 355-11-41 (Региональная общественная приёмная «Единой России» в Свердловской области).

Замечания по организации общественного контроля за капремонтами МКД, а также предложения по законодательным инициативам, без которых невозможно решение актуальных проблем ЖКХ, просим направлять: kapremont-er96@mail.ru

Что выбрать: спецсчёт или общий «котёл»?

Закон дал собственникам жилья в многоквартирных домах право выбирать способ накопления средств на капремонт – на специальном счете 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 обеспечивает 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 проведению капремонта привлеченными им подрядными организациями. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств субъект РФ несет субсидиарную ответственность перед собственниками.

Средства, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах. При этом закон 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 созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

- 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).



Как изменить способ накопления средств на капремонт

Как изменить способ накопления фонда капитального ремонта – перейти со счета регионального оператора на специальный счет?

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

В случае если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа собственники помещений в многоквартирном доме должны определить:

- размер ежемесячного взноса на капремонт, который не должен быть менее минимального размера взноса, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ;

- владельца специального счета;

- кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет;

- лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

- порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с представлением платежных документов, условия оплаты этих услуг.

Перечень услуг и (или) работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также сроки проведения таких работ (услуг) определяются региональной программой. Однако этот перечень может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой, а сроки проведения капремонта могут быть

установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой, если в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на спецсчете определен размер ежемесячного взноса в размере большем, чем минимальный размер взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ.

Решение общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется региональному оператору.

Решение о прекращении формирования фонда капремонта на счете регионального оператора и формировании фонда на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ. В течение пяти дней после вступления в силу этого решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

В случае если на проведение капремонта общего имущества в доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ, изменение способа формирования фонда капремонта в отношении этого дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

Какова процедура расторжения договора специ-

ального счета при смене владельца специального счета?

В соответствии с последними изменениями в ЖК РФ, в случаях замены владельца специального счета договор специального счета сохраняется в силе. При этом права и обязанности по этому договору переходят к новому владельцу счета. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу 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 (часть 3 статьи 176 ЖК РФ).

Нужно ли перевыбирать владельца специального счета, если управляющая организация-владелец спецсчета прекратила управление МКД? Если да, какова процедура?

В соответствии с последними изменениями в ЖК РФ установлена обязанность собственников на общем собрании принять решение о выборе владельца спецсчета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца спецсчета, признания владельца спецсчета банкротом, а также в случае если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимся владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников либо такое прекращение де-

ятельности по управлению домом предусмотрено законодательством или решением суда.

В случае если решение не будет принято в течение двух месяцев, орган местного самоуправления принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета.

Возможно ли управление домом одной управляющей организацией, а выбор владельцем спецсчета другой управляющей организации?

Владельцем специального счета может быть только управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

Наше ТСЖ получает плату за размещение рекламы на фасаде дома. Могут ли эти средства направляться в фонд капремонта? Если да, то могут ли они засчитываться в счет исполнения обязанности собственников по уплате взноса?

В соответствии с последними изменениями в ЖК РФ, доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности, могут направляться по решению собственников на формирование фонда капремонта в счет исполнения обязанности собственников по уплате взносов (на формирование части фонда капремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса).



На что могут расходоваться средства фонда капремонта?

Кто принимает решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

Решение принимается на общем собрании собственников помещений по предложению товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, управляющей организации или регионального оператора. Если такое решение не принято и фонд капремонта формируется на счете регионального оператора – на основании решения органа местного самоуправления, который тем самым берет инициативу на себя.

На какие работы могут расходоваться средства фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт?

Статья 166 Жилищного кодекса предусматривает перечень работ и услуг по капитальному ремонту, на финансирование которых направляются взносы собственников помещений, а именно:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Кроме того, нормативным правовым актом субъекта РФ перечень может

быть дополнен услугами и (или) работами:

- по утеплению фасада;
- переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу;
- устройству выходов на кровлю;
- установке 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);
- другими видами услуг и (или) работ.

Относится ли к работам и услугам по капремонту благоустройство придомовой территории?

Благоустройство дворовых территорий (заощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок) может быть отнесено к работам, проводимым при капитальном ремонте. Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен этот дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законода-

тельства и законодательства о градостроительной деятельности.

Проведение благоустройства в рамках реализации региональных программ капремонта за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, возможно только при отнесении субъектом РФ такого вида работ к работам, финансируемым из минимального взноса. Если нормативным правовым актом субъекта РФ это не установлено, то такие работы могут проводиться только за счет взносов, уплачиваемых собственниками в размере сверх минимального.

В ст. 191 ЖК РФ сказано, что господдержка капремонта может предоставляться управляющей организации. На каком основании управляющая организация получает господдержку и на какой счет? Может ли она получить средства поддержки, если владельцем спецсчета является региональный оператор?

Управляющая организация, которой на основании заключенного с собственниками помещений договора поручена организация проведения капремонта дома, при получении господдержки открывает отдельный банковский счет, на который органом местного самоуправления перечисляются средства после предоставления управляющей организацией:

● уведомления об открытии такого счета с указанием реквизитов;

● решения собственников помещений о проведении капитального ремонта, которое принято в соответствии с требованиями ста-

тьи 189 ЖК РФ и которым определена организация, с которой будет заключен договор на проведение капремонта;

● утвержденной сметы расходов на капремонт.

Орган местного самоуправления перечисляет средства государственной и муниципальной поддержки на открытый управляющей компанией отдельный банковский счет в течение пяти рабочих дней со дня поступления вышеуказанных документов. Если владельцем спецсчета является региональный оператор, это не препятствует перечислению средств государственной и муниципальной поддержки на отдельный счет управляющей организации. В этом случае оплата работ по капитальному ремонту будет производиться из двух источников: со специального счета – региональным оператором, и с отдельного счета – управляющей организацией.

Каков источник финансирования капремонта, если фонд капитального ремонта формируется на спецсчете у регионального оператора, но количество средств недостаточно для проведения ремонта?

Источниками финансирования могут быть средства федерального бюджета, средства бюджета субъекта РФ, местного бюджета, а также, при принятии общим собранием собственников соответствующего решения, кредитные средства или дополнительные взносы.

При этом в случае отсутствия дополнительных источников ремонт производится исходя из накопленных на счете средств фонда капитального ремонта.



Что такое минимальный размер фонда капремонта?

Как производится расчет минимального размера фонда капитального ремонта?

Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, может быть установлен законом субъекта РФ. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер. По достижении минимального размера собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов (часть 8 статьи 170 ЖК РФ).

Минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома рекомендуется определять как долю от оценочной стоимости капитального ремонта такого дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный субъектом РФ перечень минимально необходимых услуг и работ по капремонту с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров дома.

Субъекту РФ рекомендуется устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома в размере не более 30 процентов оценочной стоимости ремонта. Минимальный размер фонда капитального ремонта рекомендуется устанавливать в рублях на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капремонта на счете регионально-го оператора, приостановить обязанность по уплате взносов по достижении минимального размера фонда капитального ремонта своего дома?

Право принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов по достижении минимального размера фонда капитального ремонта есть только у собственников, формирующих фонды на специальных счетах (часть 8 статьи 170 ЖК РФ), если законом субъекта РФ установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах.

Однако когда за счет средств фонда будут оплачены работы по капитальному ремонту и его размер станет меньше установленного, уплату взносов будет необходимо возобновить, пока размер фонда опять не достигнет минимального значения.

Возможно ли отказаться от сбора в фонд капитального ремонта жителям многоквартирного дома с непосредственным управлением?

Независимо от выбранного способа управления домом, собственники обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в установленном размере или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников, в большем размере (часть 1

статьи 169 ЖК РФ). **Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством РФ порядке аварийным и подлежащим сносу**, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. При этом собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка (часть 2 статьи 169 ЖК РФ). Обязанность по уплате взносов на капремонт возникает по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом (часть 3 статьи 169 ЖК РФ).

Каков порядок перечисления муниципалитетами средств на капитальный ремонт общего имущества за муниципальные квартиры, сдаваемые

внаем по договорам соцнайма?

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.

Не возникнет ли ситуация, когда региональный оператор проведет капремонт за счет средств собственников, выбравших «котловый» способ формирования фонда, а потом будут выявлены недоделки, которые будут устраняться опять же за счет средств собственников?

В соответствии с изменениями, внесенными в ЖК РФ, региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры. **При этом должно быть предусмотрено установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет, а также обязательство подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.**



Кто выставляет «платёжки» и что делать с должниками?

В случае формирования фонда капремонта на спецсчете 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 капремонт уплачиваются на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 ЖК РФ, 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 о формировании фонда капремонта на спецсчете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, 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 нем отдельной строкой выделяется взнос за капитальный ремонт), так и по отдельному платежному документу. При оплате по единой квитанции взносы на капремонт уплачиваются на спецсчет, и лица, осуществляющие управление домом, не могут быть получателями этих средств.

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

Платежный документ на оплату взносов на капремонт оформляется аналогично платежным документам на жилищно-коммунальные услуги. Однако квитанции на ЖКУ предоставляются в разрезе лицевых счетов на квартиры (одна квитанция – на одну квартиру), а обязанность оплаты взносов на капремонт возникает у каждого собственника, учет средств также должен вестись в разрезе каждого собственника. Каков порядок выставления счетов на оплату взносов на капремонт при нескольких собственниках в одной квартире?

Каждый собственник помещения (квартиры) самостоятельно несет ответственность по оплате жилищно-коммунальных услуг согласно объему их потребления. По согласованию между всеми собственниками (их представителями) платежный документ может выставляться одному из них, а может предоставляться каждому отдельно, что регламентируется договорами между управляющей организацией и собственниками.

Капремонт – часть жилищных услуг, и платежный документ формируется в том же порядке на основании договора с региональным оператором, в случае формирования фонда капремонта на его счете, или на основании договора с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в случае формирования фонда капремонта на спецсчете.

Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ. Кто будет заниматься расчетом этих ставок? Региональный оператор?

Если собственники формируют фонд капремонта на счете регионального оператора, пени будет начислять региональный оператор, если иное не установлено нормативным правовым актом субъекта РФ.

В случае формирования фонда капремонта на спецсчете рассчитывает пени и выставляет квитанции на их оплату лицо, определенное общим собранием собственников.

Если собственники не выполняют своих обязательств по внесению взносов, кто вправе предъявить иск о взыскании?

Если фонд капремонта формируется на счете регионального оператора, то претензионную работу ведет региональный оператор.

Если фонд формируется на специальном счете, то претензионную работу ведет лицо, которое выбрали собственники.

Общее собрание собственников нашего дома приняло решение о выборе способа формирования фонда капремонта на специальном счете. Половина собственников в нашем доме не платит взносы или платит с существенной задержкой. Конечно, нашей управляющей компанией будет проводиться претензионная работа, но для пополнения спецсчета нужно вре-

мя. А когда настанет срок проведения капремонта, уже будет поздно, средств не хватит, и пострадают добросовестные плательщики. Да, в ЖК РФ есть норма о переходе в «котел», если ремонт в срок не провели, но неужели ничего нельзя сделать до этого момента?

Если размер фактических поступлений взносов на капремонт составляет менее пятидесяти процентов от размера представленных к оплате счетов, орган государственного жилищного надзора уведомляет владельца спецсчета о необходимости информирования собственников помещений о наличии задолженности и о необходимости ее погашения в срок не более чем пять месяцев.

В случае отсутствия погашения задолженности за два месяца до истечения вышеуказанного срока владелец спецсчета обязан инициировать проведение общего собрания собственников для решения о порядке погашения задолженности.

Если в течение пяти месяцев с даты получения уведомления задолженность не была погашена, орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец спецсчета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения.



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. Обязательно 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 субъектов 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-новостройках?

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 включенном 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.



Чем гарантируется сохранность средств, собранных на капремонт?

Кто гарантирует сохранность накоплений жителей, если фонд капремонта обанкротится?

Согласно пункту 6 статьи 175 ЖК РФ, на денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ (договоров кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме), а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капремонту общего имущества в этом доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников либо на ином законном основании.

Согласно пункту 7 статьи 175 ЖК РФ, **в случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.**

Требования к обеспечению финансовой устойчивости регионального оператора устанавливаются статьей 185 ЖК РФ и законом субъекта Российской Федерации.

Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, определяется как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступив-

ших региональному оператору за предшествующий год. При этом размер указанной доли устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

За деятельностью регионального оператора устанавливается жесткий государственный контроль.

В соответствии с последними изменениями в ЖК РФ, на денежные средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капремонта на счете, счетах регионального оператора, не может быть обращено взыскание по обязательствам регионального оператора, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, заключенных с подрядными организациями.

В случае признания регионального оператора банкротом денежные средства, которые получены региональным оператором от собственников помещений, не включаются в конкурсную массу.

Что будет с деньгами, уплаченными собственниками в качестве взносов на капремонт, при продаже или покупке квартиры?

Согласно статье 36.1 ЖК РФ право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права соб-

ственности на такое помещение. При переходе права собственности на помещение доля нового собственника в праве на денежные средства, находящиеся на спецсчете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на спецсчете, являются ничтожными.

Имеет ли право УК собирать платежи за капремонт на свой расчетный счет с последующим переводом средств на счета регионального оператора? Или эти платежи должны напрямую переводиться на счет оператора капремонта?

К счетам, открываемым для формирования фондов капитального ремонта, Жилищным кодексом РФ предъявляются особые требования по сохранности средств, расходованию средств, предоставлению информации по счету. Поэтому взносы на капитальный ремонт не могут размещаться на банковских счетах с иным значением.

В части обязательных взносов на капремонт, УК не в праве собирать такие платежи на свой расчетный счет, независимо от выбранного собственниками способа формирования фонда. Но если собственниками принято решение об установлении дополнительного взноса на капремонт, то такие средства могут перечисляться на расчетный счет УК.

Каким образом использовать ранее собранные управляющей организацией средства на капитальный ремонт?

Договорные отношения по проведению капремонта, возникшие до принятия Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», сохраняются.

Регулирование вопросов взаимных расчетов собственников и лиц, осуществляющих управление домом, должно осуществляться в рамках отношений по управлению многоквартирным домом (или отдельного договора о проведении капремонта, если он заключался). При этом общим собранием собственников могут быть приняты решения:

- о возврате средств или их части собственникам;
- о направлении средств на оплату иных работ и услуг, чем работ и услуг, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, и др.





9

Вторник,
25 августа 2015 г.

с 8-й полосы