

Актуальная информация для собственников помещений в МКД

Обязанность оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов у собственников помещений МКД появилась с декабря 2014 года. В связи с этим у граждан возникает множество вопросов: являются ли эти платежи обязательными, кто имеет право на льготы по оплате взноса на капитальный ремонт, где можно получить информацию о том, на какой период запланировано проведение работ по капремонту в многоквартирном доме и другие.

Некоммерческой организацией «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» подготавливается «Памятка собственникам помещений в МКД», в которой собственники смогут найти все необходимые сведения. Вот часть этой информации с ответами на наиболее актуальные и наиболее волнующие вопросы граждан.

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

Информация о всех многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края и подлежащих капитальному ремонту, отражена в актуализированной программе «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» на 2014-2043 годы, утвержденной постановлением Администрации Алтайского края от 08.07.2015 №271. Региональная программа размещена на сайте Фонда (www.fkr22.ru). Согласно Жилищному кодексу РФ документ включает в себя плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по каждому виду работ. Этот срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий пяти календарных лет период (а в связи с изменениями в ЖК РФ с 2017 года этот период сокращается до трех календарных лет), в течение которых должен быть проведен такой капитальный ремонт. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Алтайского края на 2014-2043 годы подлежит актуализации не реже чем один раз в год. Это означает, что в региональной программе будут отражаться изменения состава МКД, произошедшие в течение года, в том числе исключены МКД, признанные аварийными, включены МКД, вновь введенные в эксплуатацию, а также учтены результаты проведения мониторинга технического состояния МКД, изменения в отношении видов работ, если отдельные виды работ по капитальному ремонту были выполнены (в том числе по решению собственников).

Какие многоквартирные дома включены в региональную программу капитального ремонта?

В соответствии со ст.168 Жилищного кодекса РФ в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Алтайского края на 2014-2043 годы включены все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу. В соответствии со ст.7 Закона Алтайского края №37-ЗС от 28.06.2015 «О регулировании некоторых отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» в региональную программу капитального ремонта также не включаются дома, в которых менее трех квартир, а также те МКД, в отношении которых на дату утверждения или актуализации программы приняты решения о сносе или реконструкции.

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

Очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов определяется на основании результатов мониторинга технического состояния МКД. При этом в соответствии с Жилищным кодексом РФ в первоочередном порядке подлежит капитальному ремонту общее имущество в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта. А также на основании ст.8 Закона Алтайского края от 28 июня 2013 года №37-ЗС определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для целей формирования и актуализации краевой программы осуществляется исходя из следующих критериев:

- 1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 2) дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
- 3) нормативные сроки службы конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах;

4) полнота поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме. Данный критерий используется при ежегодной актуализации краевой программы.

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

Кто обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Взносы на капитальный ремонт должны уплачивать собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капремонта. При этом взносы собственников жилых помещений на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер платы за жилое помещение, по которой может быть предоставлена субсидия (ч.6 ст.159 ЖК РФ).

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

От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт в соответствии с Жилищным кодексом РФ освобождены:

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

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

Иных оснований, освобождающих собственников от обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, в случае ее возникновения в соответствии ч.4,3 ст. 169 ЖК РФ и ч. 4,2 ст.3 Закона АК от 28.06.2013 №37-ЗС, не предусмотрено. При переходе права собственности денежные средства

накопленные бывшим собственником остаются за помещением и переходят к новому собственнику (продажа, наследование, дарение и т.д.)

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

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

- в случае несвоевременной или неполной оплаты взносов на капитальный ремонт уплачивают пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (п.1 ч.2 ст.181, ч.14.1 ст.155 ЖК РФ);

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

- принимают решения относительно предложения, поступившего от регионального оператора, о капитальном ремонте в срок, установленный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края, (п.2 ч.2 ст.181, ч.3-5 ст.189 ЖК РФ);

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

- по решению общего собрания, могут обратиться к региональному оператору с просьбой о зачёте потраченных на капитальный ремонт средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт в случае, если проведён капитальный ремонт работ, предусмотренных Региональной программой, за счёт собственных средств собственников ранее срока, установленного Региональной программой, но не ранее срока утверждения Региональной программы, при наличии документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, подтверждающих факт выполнения работ (услуг) по капитальному ремонту, и

если повторное проведение указанных работ в сроки, установленные Региональной программой не требуется (ч.5 ст.181 ЖК РФ);

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

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

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

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

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

- могут принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капремонта на счёте регионального оператора и формировании его на специальном счёте своего многоквартирного дома (о переходе с общего счёта на спецсчёт) (решение вступает в силу через 1 год после направления указанного решения региональному оператору; все средства, накопленные за это время на общем счете, перечисляются в течение 5 дней после вступления решения в силу региональным оператором на открытый специальный счёт) (ч.ч. 1, 5 ст.173 ЖК РФ);

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

Сравнение способов формирования фонда капитального ремонта

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

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

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, несет региональный оператор. Дополнительно субсидиарную ответственность несет субъект Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствие с законодательством о предоставлении мер социальной поддержки а именно: Федеральный закон от 12.01.1995 №5-ФЗ «О ветеранах», от 24.11.1995 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», от 10.01.2002 №2-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», от 10.01.2002 № 2-ФЗ «О социальных гарантиях граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие ядерных

испытаний на Семипалатинском полигоне» и в Закон РФ от 15.05.1991 №1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» отдельным категориям граждан предоставляются льготы по оплате за жилое помещение и взносам на капитальный ремонт. К таковым относятся:

из числа федеральных льготников:

- инвалиды войны;
- участники Великой Отечественной войны;
- ветераны боевых действий;
- члены семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны и ветеранов боевых действий;
- бывшие несовершеннолетние узники концлагерей, гетто, других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны;
- лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», признанные инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин (кроме лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий);
- граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС;
- граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне;
- граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча;
- гражданам из подразделений особого риска.

из числа региональных льготников:

- ветераны труда, труженики тыла и лица, признанные пострадавшими от политических репрессий, а также педагоги сельской местности.

Закон Алтайского края от 27 декабря 2007 года №156 –ЗС «О предоставлении мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан в Алтайском крае» определяет форму, порядок и условия предоставления отдельным категориям граждан мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Компенсации предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Также напоминаем, что взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме учитывается при расчете субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Подробную информацию о предоставлении льгот можно узнать в Главном управлении Алтайского края по труду и социальной защите.

Консультацию по этим и другим интересующим Вас вопросам, можно получить обратившись к нашим специалистам по телефону горячей линии: (3852) 36-18-28, а также абонентской службы: (3852) 55-80-05, (3852) 55-81-55 или направить письмо на наш электронный адрес: info@fkr22.ru Подробную информацию о работе регионального оператора вы найдете на нашем сайте <http://fkr22.ru/>.