

## **Информация для сведения собственников помещений в МКД**

Собственники помещений в многоквартирных домах района начали получать квитанции для оплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества дома. Подчеркну, что взносы на капитальный ремонт осуществляют именно собственники. То есть, если гражданин проживает в неприватизированной квартире, то взносы платит собственник, коим в наших условиях является Администрация сельсовета, на территории которого расположен дом. Квартиротъемщик же, в свою очередь, должен оплачивать наём жилья по договору социального найма.

В связи с чем возникла обязанность собственника платить за капитальный ремонт общего имущества? Эта обязанность была и раньше: в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг были статьи «текущий ремонт» и «капитальный ремонт».

В соответствии с Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ в Жилищный Кодекс Российской Федерации внесены изменения по вопросам организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, законодательно регламентированы действия органов власти и собственников по формированию фонда капитального ремонта и его использованию, предусмотрена обязательность платежей собственников жилых (нежилых) помещений на осуществление капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Законом 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» конкретизированы основные положения по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, установлен порядок деятельности и полномочия органов власти, местного самоуправления, регионального оператора по реализации краевой программы капитального ремонта.

27 марта 2014 года в Алтайском крае утверждена краевая программа капитального ремонта многоквартирных домов, предусматривающая перечень и очередность домов, подлежащих капитальному ремонту, а также перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание или выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

С целью создания системы проведения капитального ремонта в Алтайском крае образована некоммерческая организация «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов».

Региональный оператор принимает на себя обязанность обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники которых выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с краевой программой и его финансирование за счет средств фонда капитального ремонта, государственной и муниципальной поддержки.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, установленного Администрацией Алтайского края, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 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.

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

Размер минимального взноса на 2014 год установлен постановлением Администрации края № 151 от 28.03.2014 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края, на 2014 год»:

- пять рублей с квадратного метра будут платить собственники жилых (нежилых) помещений за капремонт кирпичных, монолитных, блочных и панельных многоквартирных домов до четырех этажей включительно;
- пять рублей 50 копеек за один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения - для деревянных многоквартирных домов и домов смешанных конструкций до 4 этажей включительно;
- четыре рубля 50 копеек за один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения - для многоквартирных домов, количество этажей в которых пять и выше.

Размер минимального взноса будет устанавливаться ежегодно.

Законом предусмотрены способы формирования фонда капитального ремонта: на счетах Регионального оператора и на специальном счете.

Формирование фонда капитального ремонта у Регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме

перечисляются на общий счет Регионального оператора и становятся его имуществом.

Фонд капитального ремонта формируется в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора. Это означает, что у собственников помещений вместо права на денежные средства появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта дома в объеме и в сроки, определенные краевой программой капитального ремонта (ч.1 ст.182 ЖК РФ).

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учет фондов капитального ремонта по **каждому многоквартирному дому**. Кроме того, учет ведется и **отдельно по каждому собственнику помещений** в многоквартирном доме (ч.1 ст.183 ЖК РФ).

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление многоквартирным домом, сведения по формированию и расходованию средств фонда капитального ремонта, который формируется у регионального оператора (ч.2 и 3 ст.183 ЖК РФ) в порядке, установленном постановлением Администрации края от 28.06.2013 № 344 «О выплате и использовании средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».

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, собственники помещений в которых так же формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома **расположены на территории одного городского округа или одного муниципального района**.

На территории Панкрушихинского района собственники помещений в многоквартирных домах до октября 2014 года не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован до указанного месяца (октября). Поэтому, Администрацией района, в соответствии с действующим законодательством, было издано Постановление от 13.10.2014 № 363 «Об определении способа формирования фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», которым определен способ формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в любое время.

Желающим выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете по принципу: один дом - один специальный счет (ч.4 ст.175 ЖК РФ), следует учесть, обслуживание специального счета целиком и полностью ложится на плечи собственников помещений.

У специального счета владельцами могут быть ТСЖ или жилищный кооператив, а также региональный оператор.

Если собственники хотят выбрать спец. счет, то в повестку дня следует обязательно включить ряд вопросов (ч.4 ст.170 ЖК РФ):

1. О размере ежемесячного взноса на капремонт (он может быть больше или равен минимальному размеру, установленному в крае);
2. О сроках проведения капитального ремонта (они должны быть не позднее указанных в программе проведения капремонта);
3. О перечне услуг по капремонту (он не может быть меньше указанных в программе);
4. О владельце специального счета (владельцем может быть ТСЖ, ЖСК, региональный оператор);
5. О кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет).

Решение общего собрания принимается не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (1 голос равен 1 квадратному метру).

В случае если владельцем специального счета выбрано товарищество собственников жилья (жилищный кооператив), указанная организация:

- обращается в выбранную собственниками помещений кредитную организацию для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами;

- в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в Государственную инспекцию Алтайского края (656035, г. Барнаул, ул. Н.Крупской, д.101 корпус 1 тел. приемной 53-64-20) уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, справки банка об открытии специального счета, других документов.

Список разрешенных кредитных организаций – российских банков, размещается на официальном сайте Центробанка Российской Федерации (<http://www.cbr.ru/>).

В случае, если владельцем специального счета выбран Региональный оператор (возможен для всех способов управления домом – товарищество собственников жилья (жилищный кооператив), управляющая компания, непосредственное управление) собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора протокол общего собрания, которым оформлено это решение.

Средства со специального счета могут расходоваться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов (ст.177 ЖК РФ).

Средства фонда ремонта доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый программой срок проведения этих работ еще не наступил. Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. За операциями по специальному счету, их соответствием требованиям Жилищного кодекса контроль осуществляет банк.

**Вне зависимости от того, где будут накапливаться средства – на спец. счете дома или у Регионального оператора, расходоваться они будут только по назначению - на капремонты. На текущий ремонт или благоустройство потратить деньги не получится, механизмы закона не позволят.**

Программа по проведению капремонтов будет ежегодно актуализироваться. При этом перенос сроков проведения капитального ремонта на более поздние и уменьшение перечня работ не допускается.

Права собственников помещений на средства фонда капитального ремонта, что находящиеся на специальном счете, что на счете у Регионального оператора, достаточно хорошо защищены от нецелевого использования.

**Деятельность Регионального оператора финансируется из бюджета Алтайского края, и использовать на эти цели средства фондов капитального ремонта запрещено.**

Региональным оператором заключены договоры с ФГУП Почта России и с ОАО «Сбербанк России». Оплачивать взносы можно в этих организациях.

Начальник отдела ЖКХ  
Администрации района

А.П. Горн