

«Фонд капитального ремонта многоквартирного дома»

Федеральным законом от 25.12.2012 №271-ФЗ внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации в части организации своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт общего имущества, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

Согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме наряду с платой за содержание и ремонт жилого помещения и платой за коммунальные услуги включает в себя и взнос на капитальный ремонт.

Суммы взносов на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - МКД), проценты за просрочку их уплаты собственниками помещений, а также проценты, начисленные банком за пользование находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, формирует фонд капитального ремонта. Все накопленные в фонде средства являются неприкосновенными и направляются строго на финансирование капитального ремонта общего имущества дома.

Сроки наступления обязанности по уплате взносов

Обязанность по уплате взносов возникает по истечении пяти лет с даты ввода МКД в эксплуатацию. В случае, если строительство и ввод в эксплуатацию МКД осуществлялись отдельными этапами (очередями, пусковыми комплексами), обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений после его включения в окружную программу капитального ремонта при ее актуализации по истечении пяти лет с даты ввода в эксплуатацию последней жилой секции (подъезда).

Способы формирования фонда капитального ремонта

Собственники помещений в МКД вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора.

Собственники помещений в МКД вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Внимание!!!

Решение общего собрания собственников, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех, кто не участвовал в голосовании.

Особенности уплаты взносов

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники жилых помещений в МКД уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на регионального оператора, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД;
2. Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт;
3. В случае несвоевременной или неполной оплаты взносов на капитальный ремонт уплачивать пени;
4. Возмещать Региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта общего имущества в МКД, за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом МКД;
5. Принимать решения относительно предложения, поступившего от регионального оператора, о капитальном ремонте в срок, установленный региональной программой капитального ремонта общего имущества в МКД;
6. Участвовать в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в своем МКД;
7. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете проводить капитальный ремонт общего имущества в МКД в срок, установленный Региональной программой.

Собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора имеют право:

1. Провести капитальный ремонт за счет собственных средств по собственной инициативе ранее срока, установленного Региональной программой;
2. Обратиться к региональному оператору с просьбой о зачете потраченных на капитальный ремонт средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт в случае, если проведен капитальный ремонт работ, предусмотренных Региональной программой, за счет собственных средств собственников ранее срока, установленного Региональной программой, но не ранее срока утверждения Региональной программы;
3. Обратиться с запросом о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в МКД на более поздний период, сокращении перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
4. Направлять доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального;

5. Запрашивать и получать 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 МКД;

6. Принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капремонта на счете регионального оператора и формировании его на специальном счете своего МКД;

7. Участвовать в принятии любых решений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в своем МКД;

8. Направить заявление на возврат оплаченных взносов на капитальный ремонт общего имущества в случаях: признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; изъятия земельного участка; при исключении МКД из окружной программы капитального ремонта МКД;

9. Определить размер взноса на капитальный ремонт в большем размере, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

Собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете имеют право:

1. Принимать решения о капитальном ремонте в срок, установленный Региональной программой;

2. Проводить капитальный ремонт за счет средств фонда капитального ремонта, накопленных на специальном счете, по собственной инициативе ранее срока, установленного Региональной программой;

3. В случае недостаточности средств на специальном счете принять решение об иных источниках финансирования капитального ремонта;

4. Обратиться с запросом о переносе срока, установленного Региональной программой, на более поздний, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

5. Принять решение на общем собрании о выборе нового владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта;

6. Организовывать и осуществлять контроль за проведением капитального ремонта общего имущества в своем МКД;

7. Запрашивать от Банка, в котором открыт специальный счет или владельца специального счета, сведения о сумме зачисленных на специальный счет платежей, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету;

8. В любое время принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании его на счете регионального оператора;

9. Направлять доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД на формирование фонда капитального ремонта;

10. Участвуют в принятии любых решений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в своем МКД.

Порядок принятия собственниками решения и порядок реализации решения о способе формирования фонда капитального ремонта

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта необходимо созвать общее собрание собственников помещений в МКД. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня собрания. 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 также определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) владелец специального счета;

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Решение общего собрания собственников помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов.

Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора уведомления о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом МКД и справки банка об открытии специального счета

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет являться "Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов" (далее - югорский оператор), собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в его адрес копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД, включенного в окружную программу капитального ремонта при ее актуализации, должно быть принято и реализовано собственниками помещений в этом МКД не позднее чем за три месяца до наступления срока исполнения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

В случае, если собственники помещений в МКД не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в указанный срок, орган местного самоуправления муниципального образования автономного округа принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете югорского оператора.

Более подробную информацию можно прочитать на официальном сайте органов местного самоуправления в разделе информация для граждан (www.n-vartovsk.ru) и на сайте "Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов" (kapremontugra.ru).