

При смене способа формирования фонда капремонта, при переходе "со счета регионального оператора на спец.счет в банке" будут ли переведены накопленные собственниками денежные средства на открытый спец.счет?

Ответ: Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (часть 5 статьи 173 ЖК РФ).

В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном 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 по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности (часть 2 статьи 173 ЖК РФ).

Если собственники многоквартирного дома открыли спец.счет должны ли они проводить конкурс для привлечения подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту в рамках реализации региональной программы?

Ответ: ЖК РФ не установлены требования для собственников, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, по конкурсному отбору подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту МКД.

В случае, если для выполнения работ по капитальному ремонту МКД предоставляются средства государственной поддержки, то субъектом РФ может устанавливаться порядок привлечения ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией подрядных организаций (например, часть 8 статьи 20 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства").

Предусматривает ли действующее законодательство возможность - хоть теоретическую - обязать нанимателей помещений в многоквартирных домах вносить взносы на капитальный ремонт.

Ответ: Частью 1 статьи 154 ЖК РФ установлено, что 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, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

Таким образом, ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт для нанимателя жилого помещения не предусмотрена. Взносы на капитальный ремонт за помещение, занимаемое нанимателем, оплачивает собственник данного помещения.

Добрый день! Скажите, производить оплату за капитальный ремонт необходимо только с общей площади жилого помещения? А если я являюсь собственником нежилого помещения?

Ответ: Нежилое помещение является частью многоквартирного дома как единого комплекса недвижимого имущества. Оплату взносов должны производить все собственники помещений в МКД, и жилых, и нежилых.

Могут ли собственники помещений в МКД, принявшие решение об уплате взносов на капремонт на специальный счет регионального оператора, принять решение о том чтобы оплачивать услуги по формированию квитанций на капремонт со специального счета и кто будет определять сумму свыше минимальных взносов на специальном счете для расчетов по данным услугам.

Ответ: Жилищным Кодексом РФ определён закрытый перечень операций по специальному счёту. Оплата услуг по формированию квитанций со специального счёта не предусмотрена ЖК РФ.

Здравствуйте! В 2012 году в нашем доме провели капитальный ремонт по 185-ФЗ, мы заплатили свою 5 процентную долю за кап. ремонт. Будут ли

учтены эти деньги в счет платежей по обязательному взносу на кап.ремонт или мы все равно должны начать платить как все и в том же размере?

Ответ: Если МКД включён в утверждённую региональную программу капитального ремонта общего имущества МКД, то все собственники помещений этого МКД, вне зависимости от ранее проведённых капитальных ремонтов, уплачивают взносы на капитальный ремонт.