

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

Ответ: Независимо от выбранного способа управления многоквартирным 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 помещений в многоквартирном доме, 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 (часть 2 статьи 169 ЖК РФ).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает по истечении восьми календарных месяцев, 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).

Здравствуйте, объясните мне, зачем я должна платить за капремонт дома, который запланирован в 2030г, если не планирую жить в этой квартире столько лет? И если я все таки буду вносить деньги, то кто мне их вернет, если я соберусь продать квартиру лет через 10? И еще вопрос: если средствами на капремонт можно распоряжаться для текущего ремонта, то на что уходят средства "на содержание и ремонт жилья"?

Ответ:

Неотъемлемой частью права собственности на квартиру являются обязанности по содержанию данной собственности: расходы на коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения, взносы на капитальный ремонт общего имущества.

Согласно части 3 статьи 158 ЖК РФ, обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

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.

Касательно возможности использования средств на капитальный ремонт для выполнения текущего ремонта: средства на капитальный ремонт не могут быть использованы на текущий ремонт, а могут быть использованы, согласно статье 174 ЖК РФ, только для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов,

полученных и использованных в целях оплаты указанных работ, услуг, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами.

Назначение средств "на содержание и ремонт жилья", в соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

Ответ:

Средства взимаются лицами, осуществляющими управление домом, на основании решения общего собрания собственников, договора управления или договора о проведении капитального ремонта, заключенного собственниками помещений с управляющей организацией.

Согласно части 2 статьи 442 Гражданского кодекса Российской Федерации, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Таким образом, договорные отношения по проведению капитального ремонта, 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.

Урегулирование вопросов взаимных расчетов собственников и лиц, осуществляющих управление домом, должно осуществляться в рамках отношений по управлению многоквартирным домом (или отдельного договора о проведении капитального ремонта, 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.

Подлежат ли включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах многоквартирные дома, относящиеся к памятникам архитектуры и истории?

Ответ:

Статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах подлежат все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.

Необходимо отметить, что вопрос о проведении капитального ремонта многоквартирных домов, относящихся к памятникам архитектуры и истории, может быть решен в рамках

реализации федеральных и региональных целевых программ сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

В случае включения многоквартирных домов, относящихся к памятникам архитектуры и истории, в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, порядок проведения работ по капитальному ремонту и порядок финансирования таких работ регулируются разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Возможно ли осуществить перенос срока проведения капитального ремонта на более ранний срок?

Ответ:

Частью 1 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс) определено, что порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта, требования к таким программам, порядок предоставления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки таких программ, устанавливаются законом субъекта Российской Федерации в соответствии с Жилищным кодексом.

В соответствии с частью 3 той же статьи очередность проведения капитального ремонта определяется исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, с учетом требований Жилищного кодекса по первоочередному проведению капитального ремонта в 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.

Региональная программа капитального ремонта **подлежит актуализации не реже чем один раз в год**. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Таким образом, Жилищным кодексом предусмотрена возможность переноса срока капитального ремонта дома на более ранний.

Вместе с тем, в соответствии с положениями статьи 189 Жилищного кодекса, проведение капитального ремонта осуществляется **на основании решения общего собрания собственников**, за исключением случаев, если собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в установленный этой же статьей срок не приняли решение о проведении капитального ремонта. В таком случае решение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой и предложениями регионального оператора принимает орган местного самоуправления. Здесь важно отметить, что в этом случае региональный оператор должен представить предложения

собственникам не менее чем за четыре месяца (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого в доме должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой.

Наш региональный оператор опубликовал в газете проект договора на формирование фонда капремонта общего имущества МКД, в нем сказано, что он есть публичная оферта и кто оплатит хоть один взнос, то считается, что он этот договор подписал. Также напечатали сам договор на оборотной стороне квитанции и тоже говорят: раз ты оплатил квитанцию по оплате взноса по этому договору, то ты его подписал. Разве законно так делать?

Ответ:

Согласно части 1 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном [частью 7 статьи 170](#) Жилищного кодекса, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, при этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В соответствии со статьями 435 и 437 Гражданского кодекса Российской Федерации офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта).

С учетом изложенного указанные действия регионального оператора соответствуют требованиям законодательства

Добрый день, Вас беспокоит управляющий ТСЖ. Мы открыли спецсчет на капремонт у РО. Правомерно ли начислять пени по статье капитальный ремонт. Спасибо.

Ответ: Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты 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. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт (часть 14.1 статьи 155 ЖК РФ).

Уплаченные за просрочку проценты зачисляются в фонд капитального ремонта и, соответственно, оплачиваются в том же порядке, что и взносы на капитальный ремонт - на специальный счёт для формирования фонда капитального ремонта.

Добрый день! Интересует следующий вопрос. Подскажите, каким образом органы местного самоуправления или региональный оператор имеют право внести изменения в региональную программу, а именно исключить технические ошибки допущенные при составлении программы. Например виды инженерии отсутствуют на доме, как их исключить? Согласно ЖК РФ необходим протокол общего собрания для переноса сроков кап ремонта и т.д. Однако перекладывать нагрузку в виде оформления протоколов за ошибки "составителей" неверно. Или к примеру на 2015 год попали работы выполненные по 185 ФЗ в 2013. Какой порядок изменения данного недочета? Составлять акты технического осмотра об отсутствии необходимости ремонта и на основе них переносить работы в программе или опять потребуется протокол ОС? Прошу дать разъяснения.

Ответ: Согласно части 7 статьи 168 ЖК РФ в целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Технические ошибки, допущенные при составлении региональной программы капитального ремонта, устраняются при актуализации региональной программы. В соответствии с частью 5 статьи 168 ЖК РФ, региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Протоколы общего собрания требуются уже на стадии организации проведения капитального ремонта в рамках исполнения пунктов 4 и 5 статьи 189 ЖК РФ.

Уважаемые эксперты! Каков порядок перечисления муниципалитетами средств на капитальный ремонт общего имущества за муниципальные квартиры, сдаваемые в наем по договорам соц. найма.

Ответ: Региональный оператор, при формировании фонда капитального ремонта на «котловом» счёте, или лицо, определённое собственниками, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте, выставляет муниципалитету (как и другим собственникам) счёт 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.

Собственники кроме жилой площади имеют в доме гаражи, хоз. помещения (кладовые) взносы на капремонт на эти помещения начислять?

Ответ: Начисления производится на все помещения МКД, на которые имеются права собственности, в том числе нежилые. Площадь общего имущества в многоквартирном доме не учитывается для целей начисления и уплаты взносов на капитальный ремонт.

Здравствуйте. Выбран способ формирования средств на кап. ремонт на спец. счете. Оформлен будет на физ. лицо. Вопрос - кто будет осуществлять контроль по формированию задолженности? В доме 128 квартир. Каждому предоставлять квитанцию на оплату - кто это будет делать? Кто уполномочен? Как узнать, кто именно внес оплату на этот счет, должен же быть какой-то контроль? или это физ.лицо должно само контролировать поступления и выставлять квитанции???Если УК, которая управляет домом, добавит строку "капитальный ремонт" в общую квитанцию по выплатам, каким образом будут деньги переходить на счет? Платежи по коммунальным квитанциям оплачиваются одной суммой и на один счет УК. Какие банки отвечают требованию для открытия спец счета в нашем регионе?

Ответ: Жилищным кодексом РФ определено, что владельцами специальных счетов могут быть ТСЖ, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющее управление многоквартирным домом, или региональный оператор (части 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ). **Физическое лицо не может быть владельцем специального счета.** Если на общем собрании собственники приняли решение о выборе физического лица в качестве владельца специального счета, то такое решение будет признано нелегитимным. В случае, если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, собственники помещений в таком доме вправе принять решение на общем собрании о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете способ выставления платежных документов для оплаты взносов на капитальный ремонт определяется решением общего собрания собственников. Это может быть как единый платежный документ за все жилищно-коммунальные услуги, в котором отдельной строкой выделяется взнос за капитальный ремонт, так и отдельный платежный документ.

При выборе первого способа взнос на капитальный ремонт будет оплачиваться на основании квитанции, выставленной в Вашем случае УК. Необходимо отметить, что при этом взносы на капитальный ремонт уплачиваются на специальный счет регионального оператора, УК не может быть получателем этих средств.

Обязанность по выставлению платежных документов у регионального оператора перед собственниками, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете регионального оператора, законодательством не установлена. Поэтому выставление региональным оператором или, по его поручению, иным лицом отдельного платежного документа на оплату взноса осуществляется на условиях, закрепленных в договоре между региональным оператором и такими собственниками.

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

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о таких кредитных организациях на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статья 176 ЖК РФ) (<http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>).

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ.