ИНФОРМАЦИЯ о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов

Собственники помещений в многоквартирном доме (МКД) вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

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

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

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

**Как перейти на спецсчёт и накапливать средства на ремонт общего имущества уже на специальном счете отдельного многоквартирного дома.**

      В настоящее время жители многоквартирных домов Каратузского района формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, но все больше жителей многоквартирных домов интересует вопрос перехода со счета регионального оператора на специальный счет отдельного МКД, чтобы иметь возможность управлять своими денежными средствами по собственному усмотрению и контролировать процесс проведения капитального ремонта. Поэтому рассмотрим алгоритм действия и законные основания для осуществления этой задачи.

**Кто и каким образом может перейти на специальный счет?**

Для того чтобы перейти на специальный счет дома, необходимо на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома (порядок проведения собрания закреплен в ст. 44-48 ЖК РФ) принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и направить в адрес регионального оператора протокол, в котором должна быть указана следующая информация (ст. 44, п. 3.1. ст. 170, 175, 176 ЖК РФ):

-решение собственников помещений многоквартирного дома о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда на специальном счете;

-размер ежемесячного взноса на капремонт (он может быть больше или равен минимальному размеру взноса);

-владелец специального счета (товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая компания или региональный оператор);

-наименование кредитной организации (или банка), где будет открыт специальный счет;

-наименование организации, уполномоченной оказывать услуги по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, определение порядка представления платежных документов и размер расходов, связанных с представлением платежных документов, определение условий оплаты данных услуг.

Необходимо учитывать, что изменение способа формирования фонда возможно, если на счету дома нет задолженности за выполненные работы по капитальному ремонту, если они уже были проведены в рамках региональной программы. Пока собственники не погасят данную задолженность, решение о переходе на специальный счёт не вступит в силу.

Региональный оператор ведет учет средств, поступающих от собственников, и ежеквартально размещает отчет на своем официальном сайте по формам, которые утверждены Минстроем России. Любой собственник может ознакомиться с отчётом и узнать размер накоплений по его дому на официальном сайте регионального оператора .

Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта принимают собственники помещений в тех домах, которые включены в региональную программу, обновляемую каждый год.

Если многоквартирного дома в программе нет, способ формирования фонда капитального ремонта по таким домам не выбирается.

Многоквартирный дом может быть не включен в программу по нескольким причинам:

— дом новый и при формировании программы отсутствовали документы о его введении в эксплуатацию;

— дом признан аварийным и подлежащим сносу (такие дома в программу капитального ремонта не включаются и подлежат расселению в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ);

— дом не учтен в программе в результате технической ошибки.

В указанных случаях (за исключением признания дома аварийным) необходимо сообщить в орган местного самоуправления (сельсовет) по месту проживания о том, что в программу не включен дом.

После того как Ваш дом будет включен в программу, у собственников будет время что бы определиться со способом формирования фонда капитального ремонта. Сейчас срок, в течение которого собственники на общем собрании вправе принять решение о выборе способа формирования фонда,**составляет шесть месяцев.**

Через восемь месяцев после включения многоквартирного дома в программу у собственников возникает обязанность вносить взносы на капитальный ремонт.

Поэтому в случае если собственники в течение 6 месяцев не реализовали свое право на выбор способа формирования фонда капитального ремонта (не приняли решение на общем собрании или не направили его в адрес регионального фонда или Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края) орган местного самоуправления примет решение в отношении такого дома о том, что собственники помещений в нем формируют фонд капитального ремонта на общем счёте регионального оператора.

**В какие сроки это можно сделать?**

Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта вступает в силу через 2 года после направления протокола региональному оператору. Региональный оператор в течение 5 рабочих дней после вступления решения в силу перечислит накопленные средства на специальный счет, который должен быть открыт владельцем заблаговременно (за 1-2 месяца). Одновременно с этим отмечаем, что вопрос об уменьшении такого срока в настоящее время подготовлен к рассмотрению Законодательным Собранием края.

**Если средства копятся на специальном счете дома, кто отвечает за сбор денег и их расходование?**

За сбор и расходование средств на специальном счёте отвечают собственники помещений, формирующие фонд капремонта на таком счёте, через определение на общем собрании лица, уполномоченного оказывать услуги по предоставлению платёжных документов.

Владельцем специального счёта может быть товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или управляющая компания, осуществляющая управление многоквартирным домом. Кроме того, владельцем специального счёта может быть региональный оператор, однако в этом случае региональный оператор не занимается начислением средств на капремонт, их сбором, взысканием задолженности с неплательщиков и т.д.

**На какие виды работ можно расходовать средства?**

Перечень работ по капитальному ремонту установлен Жилищным кодексом РФ и законом Красноярского края от 27.06.2013 № 4-1451 и включает:

-ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

-ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

-ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

-ремонт фасада и ремонт фундамента многоквартирного дома.

Могут выполняться как отдельные виды работ, так и комплексный ремонт.

Собственники могут принять решение увеличить размер взноса и, таким образом, расширить перечень работ, который можно провести по капитальному ремонту, в том числе, повышая энергоэффективность дома и, таким образом, снижая свои расходы на коммунальные ресурсы.

Средства, собираемые в фонд капитального ремонта многоквартирного дома, можно направить только на цели капитального ремонта.

В отношении эффективного планирования и выполнения работ по капитальному ремонту необходимо сформулировать перечень работ, требуемых к выполнению на доме с учётом сроков эксплуатации элементов и систем здания. И при наступлении срока выполнения работ с учётом суммы средств, накопленной на специальном счёте, для определения необходимого объёма строительно-монтажных работ нужно отобрать подрядчика на изготовление проектной документации. Далее на основании разработанного проекта отобрать подрядчика на выполнение строительно-монтажных работ. Осуществлять строительный контроль (также на оказание таких услуг можно отобрать соответствующую организацию). Типовые договоры на выполнение работ размещены на официальном сайте регионального оператора.

Кроме этого, лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, должны сами контролировать ход капремонта в их доме, в том числе на первоначальном этапе, когда вид капремонта будет определён, необходимо заказать проект на проведение определённого вида работ по капремонту, составить смету, а затем контролировать сам ход строительно-монтажных работ.

Информацию по вопросам организации капитального ремонта можно получить:

-в Региональном фонде капитального ремонта на территории Красноярского края по адресу: г. Красноярск, ул. Ады Лебедевой, д. 101 «а» на личном приеме граждан, ежедневно с 9.00 до 18.00 (обед с 13.00 до 14.00) либо письменно;

-в администрации г.Сосновоборска, еженедельно по понедельникам с 15.00 до 17.00 лично,  либо по  тел. 21-5-38.

— по телефону горячей линии (консультационно-правовой центр по вопросам ЖКХ) 8-800-333-7007 (бесплатный звонок для всех жителей Красноярского края звонки принимаются с  9:00 до 20:00 (в будние дни).

Образцы имеющихся документов размещены на официальном сайте регионального оператора

 **Итак счет регионально оператора или специальный счет?**

Общий счет (счет регионального оператора), безусловно, удобен для собственников домов, которым уже вскоре может потребоваться капитальный ремонт. Региональная программа капитального ремонта устанавливает очередность проведения капремонта во всех многоквартирных. Таким образом, дом может быть отремонтирован еще до того, как его жильцы соберут нужную сумму. Каждый житель многоквартирного дома района может ознакомиться с ней на официальном сайте регионального оператора.

*(Найти информацию по отдельному многоквартирному дому (в разрезе каждой квартиры и нежилых помещений) можно следующим образом: на главной странице официального сайта фонда http://www.fondkr24.ru зайти в раздел «Баланс дома» (в правом верхнем углу, выделен красным шрифтом), в специальных графах указать адрес дома, далее под строкой «Раскрытие информации по приказу Минстроя 965/пр» необходимо нажать на интересуемый отчёт (информация размещается поквартально) и скачать файл Excel, где и размещена информация по дому.)*

Средства, которые уплачивают собственники региональному оператору, идут исключительно на проведение капремонтов. Даже содержание регионального оператора осуществляется за счет средств краевого бюджета — каждая копейка из платежей граждан направляется исключительно на капитальный ремонт.

Что касается специального счета, его главное преимущество — это возможность самостоятельно управлять капитальным ремонтом своего дома. Собственники сами решают, как копить и тратить деньги, какие работы производить и в какие сроки.

На специальном счете собираются средства собственников одного конкретного дома. Собственники самостоятельно распоряжаются этими средствами — они вправе принять решение о проведении ремонта в более ранние сроки, конечно, при условии, что средств на специальном счете достаточно для финансирования работ или выбраны другие способы финансирования (увеличение взноса на капремонт, оформление кредита и др.). Но необходимо также учитывать особенности региональной программы, сроки которой собственники помещений в многоквартирных домах обязаны соблюдать. Если, допустим, в многоквартирном доме согласно региональной программе необходимо отремонтировать крышу, но по факту крыша ремонтировалась не так давно, нужно на собрании собственников помещений принять решение о переносе сроков ремонта на более поздний срок. Протокол об изменении срока ремонта необходимо направить в министерство строительства и ЖКХ края, для того чтобы соответствующие изменения были внесены в региональную программу.

Следует отметить, что специальный счёт – это и дополнительные денежные затраты (формирование и печать платёжных документов, отбор подрядной организации на проектирование и строительно-монтажные работы, формирование сметы работ по капремонту и др.), поэтому нужно эффективное управление специальным счётом (и, как следствие, желателен предыдущий опыт управления денежными средствами). В этом случае и сам проводимый капитальный ремонт будет эффективным.

Об оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества собственников многоквартирных домов.

Постановлением Правительства Красноярского края от 27.12.2013 № 709- п  утверждена  региональная  программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, на период с 2014 по 2043 годы.

В соответствии с частью 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещений в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а так же участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Согласно части 2 статьи 154 ЖК РФ структура платы собственника за жилое помещение, и коммунальные услуги  включает в себя и взнос на капитальный ремонт. Средства,  вносимые собственниками в качестве взноса на капитальный ремонт аккумулируются на специальном счете и признаются общими денежными средствами. На таком счете формируется фонд капитального ремонта, сформированный за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

Обязанность  по оплате взноса на капитальный ремонт у собственников возникла по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом. Официально Программа капитального ремонта многоквартирных домов в Красноярском крае была опубликована 10.02.2014 года, таким образом, с 01.11.2014 года собственники помещений в многоквартирном доме  обязаны производить оплату взноса на капитальный ремонт. Законодатель не предусматривает никакой зависимости от возраста (освобождение пенсионеров от уплаты взноса), от организационно правовой формы собственности (органы государственной власти или органы местного самоуправления) по уплате взноса на капитальный ремонт. Таким образом, взнос на капитальный ремонт обязаны оплачивать все.

Информацию о поступлении средств по каждому многоквартирному дому, включенному в программу капитального ремонта многоквартирных домов на территории Каратузского района на счет регионального оператора, можно  посмотреть  на официальном сайте Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов [www.fondkr24.ru](http://www.fondkr24.ru/).

**Счета для формирования фондов капитального ремонта могут быть открыты только в пяти кредитных организациях**

Центральный банк актуализировал перечень кредитных организаций для открытия счетов по формированию фондов капитального ремонта.

Счета для формирования фондов капитального ремонта могут быть открыты только в пяти кредитных организациях: Банк ГПБ(АО), Банк ВТБ (ПАО), АО «АЛЬФА-БАНК», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк».

Согласно части 2.1 статьи 176 Жилищного кодекса РФ владелец специального счета обязан осуществлять контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям действующего законодательства и принимать необходимые меры, если кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям.

**Каждый собственник несёт ответственность не только за своё, но и за общедомовое имущество!**

Большинство жителей нашего района уже поняли необходимость проведения капитального ремонта, а также преимущества накопительной системы платежей: ведь капитально ремонтировать необходимо такие дорогостоящие конструкции, как крыша, фасад, системы тепло- и энергоснабжения и другие.

Независимо от того, какой способ накопления выбрал конкретный дом – счет регионального оператора или спецсчёт, обязательными участниками процесса капремонта являются собственники квартир. Собственники должны на общем собрании избрать своего представителя – уполномоченное лицо, которое будет следить за ходом выполнения работ по капремонту.

Не стоит относиться к выбору уполномоченного лица формально!

Лучше, если это будет человек с инженерным или строительным образованием; или с опытом работы в сфере ЖКХ или строительства. Если среди собственников такого человека нет, можно найти специалиста не из числа собственников.

Что имеет право и должен делать представитель собственников:

* Познакомиться с прорабом подрядной организации и куратором дома от фонда капремонта (если заказчиком выступает фонд);
* Просмотреть состав работ в смете к договору подряда и график проведения работ;
* Участвовать в приёмке работ в соответствии с графиком выполнения, в том числе в приёмке скрытых работ;
* Проверить сертификаты соответствия на используемые при капремонте материалы;
* При отсутствии замечаний: подписать итоговый акт приёмки работ;
* Задавать любые интересующие вопросы в отношении проведения работ представителям подрядной организации и фонда;
* При выявлении некачественного проведения работ составить письменный акт о нарушении, указать дату, по возможности собрать фото- и видео доказательства.

Важно! Итоговая сумма работ может отличаться от запланированной, т.к. в ходе ремонта может появиться необходимость проведения дополнительных работ.

**Обязан ли новый владелец квартиры оплачивать долги по капремонту предыдущего собственника?**
Региональный оператор разъясняет собственникам помещений в многоквартирных домах: задолженность по взносам на капитальный ремонт оплачивается собственником, являющимся таковым на данный момент. Долг числится за объектом недвижимости. Как только происходит смена владельца помещения, к новому собственнику переходит и обязательство по уплате взносов за капитальный ремонт.Приобретая недвижимость на вторичном рынке, люди не всегда требуют у предыдущего владельца справку об отсутствии задолженности за капитальный ремонт. И поэтому иногда удивляются, получив через месяц после покупки квартиры квитанцию, в которой их призывают оплатить многотысячный долг.

Именно поэтому важно проверять задолженность до заключения сделки купли-продажи. К сожалению, покупатели часто пренебрегают этим правилом, ссылаясь на ст. 153 ЖК РФ, которая касается других услуг ЖКХ, когда новый владелец не несет ответственности за долги предыдущего. Ситуация по капитальному ремонту иная: новому хозяину придется платить по долгам. Эта обязанность закреплена ч. 3 ст. 158 ЖК РФ, согласно которой при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Региональный оператор настоятельно рекомендует гражданам при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме убедиться в отсутствии задолженности за капитальный ремонт.

Исключением являются случаи, когда квартира находилась в муниципальной или федеральной собственности и была приватизирована новым владельцем. Согласно Федеральному закону от 29.07.17 N 257 ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ» в ч. 3 ст. 158 ЖК РФ, задолженность по оплате взносов, не исполненная Российской Федерацией, субъектом РФ или муниципальным образованием, являющимся предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме, к новому собственнику помещения не переходит. Государственный орган, на балансе которого до приватизации находилось жилье, в случае задолженности по взносам на капремонт должен сам оплатить ее, а не перекладывать эту обязанность на нового владельца помещения.

В случае если новый собственник обнаружил задолженность предыдущего владельца — государственного органа — необходимо обратиться к региональному оператору с заявлением о перерасчёте, а обязанность по оплате взносов у него возникнет лишь с момента регистрации права собственности на приватизированное помещение.

Во всех остальных случаях смены собственника, кроме приватизации, долги за капитальный ремонт переходят вместе с квартирой новому владельцу.