

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ



Генеральный директор Специализированной некоммерческой организации – фонд «Регионального оператора капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области»

Н.Н.ПЛЮСКОВА

Челябинская область перешла на новую систему финансирования капитального ремонта многоквартирных домов. Принят Закон Челябинской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области». Правительством Челябинской области в мае 2014 года утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2014-2043 годы. Начиная с марта 2015 года, все собственники помещений в многоквартирных домах Челябинской области начнут формировать фонды капитального ремонта путем внесения ежемесячных взносов.

Теперь собственники помещений обязаны формировать фонд капитального ремонта по своему многоквартирному дому. Источником формирования такого фонда являются ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В предыдущих беседах с генеральным директором Регионального оператора, Натальей Плюсковой, мы начали выяснять особенности новой системы капитального ремонта многоквартирных домов, и после нескольких публикаций у жителей города и области остались ряд вопросов, как по формированию фонда капремонта, так и по деятельности Регионального оператора, реализации самой региональной программы и особенностями уплаты взносов. На некоторые из них мы и ответим в этой статье.

— Наталья Николаевна, может ли Региональный оператор израсходовать денежные средства фонда на цели, не предусмотренные программой капитального ремонта? Например, на свои административно-хозяйственные нужды.

Нет, не может. Жилищный кодекс Российской Федерации определяет, что средства, полученные Региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете Регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества. Средства для обеспечения текущей деятельности Регионального оператора предусматриваются в областном бюджете.

— За счет каких средств Региональный оператор будет проводить капитальный ремонт общего имущества?

Капитальный ремонт общего имущества будет проводиться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного на счете Регионального оператора, а также за счет господдержки: средств федерального бюджета, бюджетов Челябинской области и муниципальных образований.

— Как будет производиться учет фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора?

Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Также формируется и адресный баланс дома.

— Кто будет осуществлять контроль за расходованием средств фонда капитального ремонта, сформированного на счете Регионального оператора в Челябинской области?

Контроль за деятельностью Регионального оператора осуществляется попечительским советом Фонда, а также Министерством строительства и инфраструктуры Челябинской области.

Дополнительно контроль за использованием Региональным оператором бюджетных средств осуществляет Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетная палата Челябинской области, финансовые органы Челябинской области и муниципальных образований.

Как Региональный оператор будет отчитываться перед собственниками помещений в многоквартирных домах?

Годовой отчет и аудиторское заключение будут размещаться на сайте Регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.fondkapremont74.ru.

— Если дом будет введен в эксплуатацию в конце 2014 года, то каким образом собственники смогут реализовать свое право по выбору способа накопления средств на фонд капитального ремонта? Какой устанавливается срок для принятия решения?

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год, и новый дом будет включен в актуализированную программу в соответствии с решением субъекта РФ.

Обязанность по уплате взносов, у собственников помещений в многоквартирном доме, включенном в актуализированную программу, возникает в аналогичном порядке, как и при принятии программы, в соответствии с частью 3 статьи 169 ЖК РФ: по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была опубликована актуализированная региональная программа.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано в течение шести месяцев после опубликования актуализированной региональной программы.

— Что делать, если в региональной программе капитального ремонта многоквартирных домов содержатся неточные сведения о том или ином доме?

Если Вы не увидели свой дом в региональной программе или обнаружили в ней неточные сведения о Вашем доме, то необходимо обратиться, прежде всего, в организацию, управляющую вашим домом, для уточнения и внесения изменений сведений о данном многоквартирном доме, которая, в дальнейшем, передаст сведения Региональному оператору для внесения в региональную программу, в рамках ежегодной актуализации. Ответственность за объективность данных также лежит и на администрациях муниципалитетов.

— На что еще можно будет расходовать взносы на капитальный ремонт?

Помимо финансирования работ непосредственно по капитальному ремонту, за счет взносов, оплаченных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, можно будет также:

- оплатить услуги по строительному контролю;
- оплатить разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством). Взносы на капитальный ремонт носят целевой характер и должны быть использованы только на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Оплачивать за счет фонда капитального ремонта расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом многоквартирных домов, использовать эти средства на оплату задолженности за потребленные коммунальные ресурсы, или на финансирование деятельности управляющей организации, ТСЖ, ЖСК категорически запрещено.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.

В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

— Почему собственники обязаны делать взносы на капитальный ремонт?

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома Жилищным кодексом РФ возложена на собственников помещений в этом доме. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в общей собственности (ст. 158 ЖК РФ).

Обязанность уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт распространяется на всех собственников жилых и нежилых помещений — на граждан, юридических лиц, муниципальные и государственные органы власти, независимо от способа формирования фонда капремонта дома, с момента возникновения права собственности на помещения в многоквартирном доме.

— Какой размер взноса?

Ежемесячный размер взноса определяется умножением установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт на общую площадь принадлежащего ему помещения.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в Челябинской области (согласно постановлению Правительства Челябинской области №271-П от 30.05.2013г.) составляет:

2014 г.	2015 г.	2016 г.
6,0 руб./кв.м.	6,4 руб./кв.м.	6,7 руб./кв.м.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в бóльшем размере, чем установленный минимальный размер взноса.

— А если я не плачу взносы или плачу не вовремя?

Оплата взносов на капитальный ремонт является такой же обязанностью собственника помещения в многоквартирном доме, как и плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

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 РФ, 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.

Собственники помещений в многоквартирных домах, имеющие задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт не смогут получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг до погашения задолженности по оплате этих взносов или до заключения и (или) выполнения соглашения по ее погашению (статья 159 Жилищного кодекса Российской Федерации). Так же, на собственников, имеющих многомесячную задолженность по уплате взносов на капремонт, Региональный оператор вправе подать в суд с дальнейшим решением о запрете на регистрационные действия по сделкам с недвижимостью.

Где можно оплатить взносы на капремонт?

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме могут с 1 октября 2014 года оплатить взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных Региональным оператором следующим способом:

- во всех филиалах, отделениях и информационно-транзакционных терминалах ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», в кассах Участников расчетов Системы «Город»;
- во всех филиалах и отделениях, банкоматах и информационно-транзакционных терминалах ОАО «Сбербанк России».

Комиссия банка оплачивается собственником отдельно с суммы взноса по действующим на момент оплаты тарифам банка:

- система «Город» — 2% от суммы перевода, но не менее 15 руб.;

- ОАО «Сбербанк России» — при приеме переводов в структурных подразделениях банка — 2% от суммы перевода, но не менее 15 рублей, при приеме переводов на информационно-транзакционных терминалах, банкоматах и через систему СбербанкОнЛайн — 1% от суммы перевода.

Региональным оператором согласовываются условия договоров на прием платежей с другими платежными агентами: крупнейшими банками, операторами электронных платежных систем. Об условиях приема платежей будет сообщено дополнительно на нашем сайте.

— Может ли собственник помещения в многоквартирном доме получить информацию о состоянии фонда капитального ремонта, сформированного на счете Регионального оператора?

По запросу собственника помещений в многоквартирном доме, лица, ответственного за управление этим многоквартирным домом (товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации), и лица, наделенного соответствующими полномочиями при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме, Региональный оператор предоставляет сведения о:

- размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;
- размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

— Может ли специальный счет ТСЖ быть депозитным?

Специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта, предназначен исключительно для проведения операций по зачислению и списанию денежных средств, связанных с формированием и использованием фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Соответственно к спецсчетам Жилищным кодексом РФ предъявляются особые требования по сохранности средств, расходованию средств, предоставлению информации по счету, поэтому взносы на капитальный ремонт не могут размещаться на банковских счетах с иным назначением.

— Можно ли уменьшить размер платы на капитальный ремонт?

В случае если управлением многоквартирного дома занимается Товарищество собственников жилья, то у собственников жилья данного МКД есть возможность направлять доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в данном многоквартирном доме (например, за установленные рекламные конструкции на фасаде, крыше дома, передачу технических помещений дома и пр.), средства ТСЖ, в том числе доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

Решение о передаче в пользование общего имущества в возмездное пользование, должно приниматься **общим собранием собственников** помещений в доме. Оно должно быть оформлено в виде протокола общего собрания. Такое решение должно быть принято большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

— Как оплачивать взносы на капитальный ремонт?

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных Региональным оператором.

Это будет отдельный платежный документ, расходы по формированию и рассылке квитанции возьмет на себя Региональный оператор.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на этот специальный счет в порядке, определенном собственниками. Это может происходить также на основании платежного документа, выставляемого профильной организацией, с которой заключается отдельный договор на начисление взносов, формирование и доставку квитанций.

Если существующая в доме система оплаты жилищно-коммунальных услуг не позволяет обеспечить зачисление взносов на капитальный ремонт непосредственно на специальный счет (перечисление взносов на капитальный ремонт на счет ТСЖ, ЖСК, управляющей организации запрещено), то включение платежа за капитальный ремонт в единую квитанцию невозможно, необходимо будет выставлять отдельный платежный документ.

Расходы по формированию и рассылке платежного документа по оплате взносов на капитальный ремонт будут нести собственники помещений в доме.

При этом использовать взносы на капитальный ремонт на оплату этих расходов нельзя.

— Можно ли изменить способ накопления взносов на капитальный ремонт?

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и формировании этого фонда на специальном счете вступает в силу через два года после его направления Региональному оператору.

В свою очередь решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда на счете Регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления этого решения владельцу специального счета.

Договор специального счета с кредитной организацией (банком) может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

При этом остаток денежных средств, при закрытии специального счета, перечисляется по заявлению владельца специального счета:

- на счет Регионального оператора, в случае, изменения способа формирования фонда капитального ремонта;
- на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств, в течение десяти дней после получения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если в этот срок, владельцем специального счета, не расторгнут договор специального счета, либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, любой собственник помещения в многоквартирном доме, или Региональный оператор(в случае, если собственниками принято решение об уплате взносов на счет Регионального оператора), вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет Регионального оператора.

— Программа уже работает, хотя пока и не на полную мощность. Многие собственники уже сделали свой выбор. Расскажите, сколько на сегодняшний день домов, вернее их собственников, определились с вариантом накопления денег?

В данный момент выбор о способе формирования фонда капитального ремонта сделали собственники 800 домов, из них спецсчет выбрали собственники 80 многоквартирных домов, остальные выбрали счет Регионального оператора.

Напоминаю, что до 11 декабря 2014г., собственники должны выбрать способ формирования фонда капитального ремонта для своего дома (провести общее собрание собственников, открыть счет в банке, уведомить Государственную жилищную инспекцию Челябинской области).

Если собственники помещений в многоквартирном доме не сделают выбор о способе формирования фонда капитального ремонта дома в течение шести месяцев после опубликования Региональной программы, то орган местного самоуправления в декабре 2014 года примет решение о формировании фонда капитального ремонта такого дома на счете Регионального оператора.

В 2014 году Региональный оператор проводит капремонты на 283 домах Челябинской области. Они расположены в 15 муниципальных образованиях. 283 дома – это не много. На следующий год планируется отремонтировать около 700 домов.

Региональный оператор просит собственников, участвующих в региональной программе в 2014 году с привлечением средств господдержки (283 МКД) в срок до 1 декабря 2014 года оплатить счёт-квитанции, выставленные Региональным оператором.

Неисполнение собственниками обязательств по оплате взноса на капремонт, приведет к срыву Региональной программы в Челябинской области, возврату в бюджет средств господдержки и не завершению в 2014 году начатых работ по капитальному ремонту.

Оплатить взнос на капитальный ремонт можно по Системе «Город» и во всех филиалах и отделениях, банкоматах и информационно-транзакционных терминалах ОАО «Сбербанк России».

По всем возникающим вопросам, Вы всегда можете позвонить специалистам

Регионального оператора по тел. 8(351) 261-61-33

или задать вопрос на нашем сайте www.fondkapremont74.ru