



Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов
Воронежской области

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

*ПАМЯТКА
СОБСТВЕННИКАМ
ПОМЕЩЕНИЙ*

Март 2015 г.



Уважаемые жители Воронежской области!

Сегодня одна из самых актуальных тем, связанных с жилищно-коммунальным хозяйством, – уплата собственниками помещений в многоквартирных домах взносов на капитальный ремонт общего имущества. Изменения в жилищном законодательстве продиктованы необходимостью системного подхода к ремонту жилого фонда, износ которого в стране и Воронежской области в частности достигает 70%.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ сформирована региональная система капитального ремонта многоквартирных домов, которая позволит решить проблему многолетнего недоремонта жилфонда. Создан региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области. При этом собственникам помещений отводится активная роль в контроле за реализацией региональной программы капремонта.

Вот почему очень важно вникнуть в суть новой системы капитального ремонта многоквартирных домов и своевременно выполнять предусмотренную законом обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества.

Мы видим свою задачу в том, чтобы предоставить как можно больше информации о реализации региональной программы капитального ремонта Вам – собственникам помещений, кому небезразлично, в каких домах хотите жить Вы и Ваши семьи.

С уважением,

*Директор Фонда капитального ремонта
многоквартирных домов Воронежской области*

А.Н. СЛЕСАРЕВ



ОГЛАВЛЕНИЕ

I. ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	4
II. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	8
III. ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И СПОСОБЫ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ	13
IV. РЕШЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	29
V. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СЧЕТЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА И НА СПЕЦСЧЕТЕ	32
VI. УПЛАТА ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ	35
ГРАФИК ПРИЕМА ГРАЖДАН ФОНДОМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ НА 2015 ГОД	46



I. ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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).

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 задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Кто обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Взносы на капитальный ремонт должны вносить собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме. При этом взносы собственников жилых помещений на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, по которым может быть предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ч. 6 ст. 159 ЖК РФ).

ПАМЯТКА собственникам помещений



Кто освобождается от уплаты ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме?

От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт в соответствии с Жилищным кодексом РФ освобождены:

- собственники помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также в многоквартирных домах, в отношении которых принято решение органов государственной власти или органов местного самоуправления об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме (собственники помещений в таком многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за тем месяцем, в котором принято решение);

- наниматели муниципальных (государственных) жилых (нежилых) помещений (при этом взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязан вносить собственник жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда).

Каков размер минимального взноса на капитальный ремонт в Воронежской области? На что могут быть израсходованы средства фонда капитального ремонта, сформированного за счет взносов?

В Воронежской области утвержден размер минимального взноса на капитальный ремонт на 2015 год – 6 руб. 60 коп. за 1 кв. м. площади жилого (нежилого) помещения.

Средства фонда капитального ремонта, сформированные исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, могут использоваться для оплаты следующих услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:



Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом Воронежской области перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

Также эти средства могут быть израсходованы на погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплату процентов за пользование этими кредитами, займами.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на

ПАМЯТКА собственникам помещений



финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе для оплаты разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), а также оплаты услуг по строительному контролю.

С какого момента у собственников помещений в многоквартирном доме возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт?

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникла у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении 8 календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области на 2014-2044 годы была официально опубликована на сайте правительства Воронежской области 17 марта 2014 года. Следовательно, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников возникла в декабре 2014 года.



II. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Из какого источника собственник помещения может получить информацию о плановом периоде проведения капитального ремонта в его многоквартирном доме?

Информация о всех многоквартирных домах, расположенных на территории Воронежской области и подлежащих капитальному ремонту, а также плановом периоде проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах отражена в Региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области на 2014-2044 годы, утвержденной постановлением правительства Воронежской области №183 от 06.03.2014 г. Региональная программа размещена на портале правительства Воронежской области, а также на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области в сети Интернет (www.fkr36.ru).

29 октября 2014 года на портале официального опубликования нормативных правовых актов Воронежской области была опубликована актуализированная Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области в 2014-2044 годах (Постановление правительства Воронежской области от 27 октября 2014 г. №953).

В актуализированную региональную программу капитального ремонта дополнительно включены 102 многоквартирных дома. В соответствии с Жилищным кодексом РФ собственникам помещений в данных многоквартирных домах предоставлено 6 месяцев (до 29 апреля 2015 года), чтобы провести общие собрания, принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и реализовать данное решение. Обязанность по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в

ПАМЯТКА собственникам помещений



многоквартирных домах, дополнительно включенных в региональную программу капитального ремонта, наступит по истечении восьми месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована актуализированная региональная программа капитального ремонта, то есть в июле 2015 года.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области на 2014-2044 годы подлежит актуализации не реже чем один раз в год. Это означает, что в региональной программе будут отражаться изменения состава МКД, произошедшие в течение года, в том числе исключены МКД, признанные аварийными, включены МКД, вновь введенные в эксплуатацию в прошедшем году, а также учтены результаты проведения мониторинга технического состояния МКД, изменения в отношении видов работ, если отдельные виды работ по капитальному ремонту были выполнены (в том числе по решению собственников).

Не допускается внесение изменений в программу, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

Какие дома включены в региональную программу капитального ремонта общего имущества?

В соответствии со ст.168 Жилищного кодекса РФ в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области на 2014-2044 годы включены все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу.



*На кого возложена обязанность
по проведению мониторинга технического
состояния многоквартирных домов?*

В соответствии с Законом Воронежской области №164-ОЗ «О порядке проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Воронежской области» мониторинг осуществляет уполномоченный исполнительный орган государственной власти Воронежской области, определенный правительством Воронежской области, на основании информации о техническом состоянии многоквартирных домов, представленной органами местного самоуправления. В соответствии со статьей 4.1 Закона Воронежской области от 8 июля 2013 года N 106-ОЗ «Об установлении порядка подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований к ней, а также критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Воронежской области» для подготовки региональной программы органы местного самоуправления по форме и в сроки, установленные уполномоченным органом, предоставляют в уполномоченный орган:

– перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, с указанием перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества;

– сведения о конструктивных и технических параметрах всех многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования.



Как будет определяться очередность проведения капитального ремонта общего имущества МКД, включенных в региональную программу капитального ремонта?

Очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов определяется на основании результатов мониторинга технического состояния МКД. При этом в соответствии с Жилищным кодексом РФ в первоочередном порядке подлежит капитальному ремонту общее имущество в многоквартирных 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 капитального ремонта.

Для чего нужны краткосрочные планы реализации региональной программы капремонта?

В соответствии с ч. 7 ст. 168 ЖК РФ для 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.



Подлежат ли включению в региональную программу капитального ремонта многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику?

Поскольку в многоквартирных домах, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, отсутствует общее имущество собственников помещений, положения раздела IX ЖК РФ в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на них не распространяются, и, соответственно, такие дома не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

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

В соответствии с ч. 5 ст. 168 Жилищного кодекса РФ Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области на 2014-2044 годы подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Если Вы не увидели свой дом в региональной программе или обнаружили в ней неточные сведения о Вашем доме, то Вам необходимо обратиться, прежде всего, в орган местного самоуправления и в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области для уточнения сведений о многоквартирных домах.



III. ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И СПОСОБЫ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ

Что такое фонд капитального ремонта?

Фонд капитального ремонта – это сумма средств, уплаченных в виде взносов собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные банком за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Помимо этого, собственники помещений в МКД вправе определить использование прочих доходов для формирования фонда капремонта:

- доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД;
- доходы от рекламы на доме;
- иные доходы.

Какие существуют способы формирования фонда капитального ремонта МКД?

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

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора;
- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в банке.



Что такое региональный оператор?

Региональным оператором является юридическое лицо, созданное субъектом Российской Федерации с целью устойчивого функционирования жилищно-коммунального комплекса региона, деятельность которого направлена на создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан путем своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Кто является региональным оператором капремонта в Воронежской области?

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области.

Местонахождение Фонда: 394018, Российская Федерация, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Никитинская, 50.

Официальный сайт Фонда – www.fkr36.ru.

Каковы основные функции регионального оператора Воронежской области?

– аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

– открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;

– осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах,

ПАМЯТКА собственникам помещений



собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

– финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

– взаимодействие с органами государственной власти Воронежской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Каким образом будет формироваться фонд капитального ремонта на счете регионального оператора?

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. Уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением.

В соответствии с указанным договором собственник помещения в многоквартирном доме обязуется ежемесячно в установленные сроки и в полном объеме вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, а также финансирование такого капитального ремонта.



Может ли региональный оператор израсходовать денежные средства фонда на цели, не предусмотренные программой капитального ремонта? Например, на свои административно-хозяйственные нужды.

Нет, не может. Средства для обеспечения текущей деятельности регионального оператора предусматриваются в областном бюджете. В связи с этим средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества.

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 средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации и местного бюджета.

Как будет производиться учет фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?

Региональный оператор ведет учет средств, зачисленных в фонд капитального ремонта. Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.



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.



Кто будет осуществлять контроль за расходованием средств фонда капитального ремонта, сформированного на счете регионального оператора в Воронежской области?

В соответствии со статьей 186 Жилищного кодекса РФ контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:

- 1) осуществляет контроль за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 2) направляет региональному оператору представления и (или) предписания об устранении выявленных нарушений требований законодательства Российской Федерации.

Органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.



Предусмотрена ли ответственность регионального оператора перед собственниками помещений в многоквартирном доме?

Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение, неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Региональный оператор также несет ответственность перед собственниками помещений за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

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

Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение будут размещаться на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Что такое специальный счет?

Специальный счет – это счет в банке, открываемый для аккумулирования взносов собственников жилья в МКД на проведение капитального ремонта конкретного дома.



Кто может стать владельцем специального счета?

Владелец специального счета – это юридическое лицо, на имя которого открыт специальный счет в банке. Владелец специального счета может быть:

- 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;
- 3) управляющая организация.

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

При этом, в целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.



*Могут ли собственники помещений
многоквартирного дома открыть
несколько специальных счетов?*

Нет, не могут. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете аккумулируются средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Как и где открывается специальный счет?

Специальный счет открывается на имя лица (владельца специального счета) при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

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 кредитных организациях, которые соответствуют данному требованию, на своем официальном сайте в сети Интернет.

*Какие операции могут совершаться
по специальному счету?*

По указанию владельца специального счета банк может осуществлять следующие операции:

– списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего



имущества в многоквартирном доме;

- списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

- в случае смены специального счета перечисление денежных средств с одного специального счета на другой специальный счет;

- в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора;

- зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

- начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

- перечисление денежных средств, находящихся на специальном счете, в случаях признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (на цели сноса или реконструкции), изъятия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом для государственных или муниципальных нужд (перечисление средств фонда собственникам пропорционально размеру уплаченных ими взносов);

- иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта.



На основании каких документов банк обязан совершать операции по специальному счету?

1) Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

– протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

– договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

– акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору.

2) Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

– протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

– кредитного договора, договора займа.



Что будет, если собственники не определились с выбором и реализацией способа формирования фонда капитального ремонта?

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

Может ли быть изменен выбранный способ формирования фонда капитального ремонта?

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

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.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному

ПАМЯТКА собственникам помещений



оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

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, 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.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

В каких случаях собственники помещений в МКД могут приостановить уплату взносов на капитальный ремонт?

Законом субъекта РФ может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении МКД, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

При формировании фонда капитального ремонта на счете



регионального оператора в случае, если до наступления установленного региональной программой срока были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, и при этом повторное выполнение этих работ не требуется, стоимость этих работ засчитывается в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт. Принимаемая к зачету стоимость работ не может быть выше, чем размер предельной стоимости этих работ, определенный нормативным правовым актом субъекта РФ.

Каков порядок направления доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средств товарищества собственников жилья на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений по уплате взносов на капитальный ремонт (ч. 4 ст. 169 ЖК РФ)?

Данный вопрос относится к компетенции общего собрания собственников помещений в конкретном МКД. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники самостоятельно принимают решение о порядке направления доходов от использования общего имущества с учетом необходимости выполнения ими обязанности по ежемесячной уплате взноса на капитальный ремонт. При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора порядок выполнения решения общего собрания собственников МКД должен быть урегулирован в договоре между собственниками и региональным оператором.



*Имеет ли банк право удерживать комиссию
за свои услуги со специального счета
по капитальному ремонту?*

В соответствии с п. 6 ч. 1 ст. 177 ЖК РФ по специальному счету может совершаться списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета. Условиями договора специального счета может быть предусмотрено списание комиссии за ведение данного счета, предназначенного для формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД, с другого банковского счета клиента.

Может ли специальный счет ТСЖ быть депозитным?

К счетам, открываемым для формирования фондов капитального ремонта, 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.

*Если собственники помещений в многоквартирном доме,
находящемся в управлении УК, выбирают спецсчет,
а его владельцем определяют регионального оператора,
кто будет выставлять квитанции
на оплату капремонта?*

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 на капитальный ремонт, так и отдельный платежный документ.

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. За услуги регионального оператора по формированию и рассылке квитанций договором может быть предусмотрена плата. При этом использовать средства фонда капитального ремонта на оплату этих расходов нельзя.



IV. РЕШЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Как принимается решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.



Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений о проведении капитального ремонта (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании.

В случае если в трехмесячный срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.



Что должно включать в себя решение общего собрания собственников о проведении капитального ремонта?

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.



V. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СЧЕТЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА И НА СПЕЦСЧЕТЕ

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора последний обеспечивает проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете всю ответственность за организацию проведения капитального ремонта своего многоквартирного дома несут собственники.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, несет региональный оператор. Дополнительно субсидиарную ответственность несет субъект Российской Федерации.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете ответственность за ненадлежащее качество проведенного ремонта несут собственники помещений.

3. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора средства, полученные от собственников в одних домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах. Это позволит ускорить темпы проведения капитального ремонта.

ПАМЯТКА собственникам помещений



В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете использование средств регионального оператора для финансирования капремонта невозможно.

4. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора у собственников не возникнет необходимость получения кредита для восполнения недостающих для капремонта средств.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений при недостаточности денежных средств, необходимых для оплаты работ и услуг по капитальному ремонту, будут вынуждены принять решение на общем собрании об увеличении ежемесячного взноса на капитальный ремонт, либо взять кредит в банке, в связи с чем понести дополнительные расходы на уплату процентов по кредиту.

5. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора организация ведения счета регионального оператора возложена на самого оператора.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете соответствующей работой придется заниматься самим собственникам.

6. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора последний занимается подготовкой технической документации, проектов, контролем качества ремонтных работ.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственникам помещений в многоквартирном доме придется заниматься этим самостоятельно.

7. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора претензионная работа с собственниками помещений, не выполняющими обязательства по уплате взносов на капитальный ремонт, и возникающие в связи с этим расходы, судебные издержки, также будут возложены на регионального оператора.



В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете претензионной работой с неплательщиками будут заниматься сами собственники.

8. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора контроль за целевым расходованием денежных средств, размещенных на счете регионального оператора, осуществляют федеральные и региональные контрольно-надзорные органы.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете контролировать целевое использование средств фонда капремонта должны сами собственники.



VI. УПЛАТА ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

*Почему жители ряда районов области получили
квитанции от расчетных центров,
находящихся в других районах?*

Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области заключены договоры с расчетными центрами на выпуск и доставку квитанций на уплату взносов на капитальный ремонт собственникам помещений в многоквартирных домах. В частности, выпуск квитанций на уплату взносов на капитальный ремонт осуществляют следующие организации:

- МУП РИЦ (г. Борисоглебск) – Борисоглебский, Новохоперский, Терновский, Грибановский, Поворинский, Эртильский районы;
- МПЦЖР (г. Калач) – Калачеевский, Бутурлиновский, Воробьевский, Павловский, Петропавловский, Таловский районы;
- МУП ГЦЖР (г. Лиски) – Лискинский район;
- МУП ИВЦ (г. Острогожск) – Острогожский, Репьевский, Каменский, Нижнедевицкий, Хохольский районы;
- ООО Рамонский РКЦ – Рамонский район;
- МУП ИРЦ (г. Нововоронеж) – г. Нововоронеж;
- ООО «Электронный город» – Аннинский, Бобровский, Богучарский, Верхнеамонский, Верхнехавский, Кантемировский, Каширский, Панинский, Россошанский, Семилукский, Подгоренский, Новоусманский, Ольховатский районы;
- ООО ЕРКЦ «Домостроитель» – г. Воронеж;
- ООО УК ИВЦ «Северный» – г. Воронеж;
- ООО РЦ «Город» – г. Воронеж;
- ООО УК «СтройТехника» – г. Воронеж;



- ООО «МИВЦ» – г. Воронеж;
- ОАО «Оператор ЕПСС ЖКХ» – г. Воронеж.

Обращаем внимание собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Воронежской области, что независимо от того, каким расчетным центром выпущена квитанция на уплату взноса на капитальный ремонт, средства, уплаченные собственниками по этим платежным документам на счет регионального оператора, поступают в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области и зачисляются на лицевые счета собственников.

Перечень и контакты расчетных центров, выпускающих квитанции на уплату взносов на капитальный ремонт для жителей муниципальных образований Воронежской области, размещены на сайте регионального оператора www.fkr36.ru в разделе «РЕКОМЕНДАЦИИ СОБСТВЕННИКАМ ЖИЛЬЯ».

У некоторых квартир не один, а несколько собственников, но квитанция пришла на одного человека. В ней указана вся сумма. Правильно ли это? Кто должен оплачивать?

Квитанция на уплату взноса на капитальный ремонт пришла на одного собственника помещения в связи с тем, что лицевые счета собственников данного объекта недвижимости на счете регионального оператора не разделены. Согласно ст. 249 Гражданского кодекса РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Если собственники помещения в многоквартирном доме хотят разделить свои лицевые счета на счете регионального оператора, то они могут обратиться в расчетный центр, который выставляет им квитанции на уплату взносов на капремонт.



*Почему я должен заключать договор
с региональным оператором о формировании фонда
капитального ремонта и об организации
проведения капитального ремонта?*

В соответствии с ч. 1 ст. 181 ЖК РФ 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, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации («Заключение договора в обязательном порядке»), 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.

В соответствии со ст. 435 Гражданского кодекса РФ **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. Оферта должна содержать существенные условия договора.

Согласно ст. 437 ГК РФ 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).

Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным. Молчание не является акцептом, если иное не вытекает из закона,



обычая делового оборота или из прежних деловых отношений сторон. Совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте (ст. 438 ГК РФ).

Согласно ст. 445 ГК РФ («Заключение договора в обязательном порядке») в случаях, когда для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

В случаях когда в соответствии с ГК РФ или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Если сторона, для которой заключение договора обязательно,

ПАМЯТКА собственникам помещений



уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

Собственникам помещений в МКД, формирующим фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области направлен проект указанного договора. С текстом данного договора также можно ознакомиться на главной странице нашего сайта и в разделе «Рекомендации собственникам жилья».

Мне направлена квитанция на уплату взноса на капремонт, в которой указаны мои ФИО, адрес и другие сведения. Имеет ли право региональный оператор использовать мои персональные данные?

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» обработка персональных данных необходима для достижения целей, предусмотренных международным договором Российской Федерации или законом, для осуществления и выполнения возложенных законодательством Российской Федерации на оператора функций, полномочий и обязанностей.

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области создан во исполнение норм Жилищного кодекса РФ, областного законодательства и является региональным оператором. Его функциями, полномочиями и обязанностями являются: аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капремонта формируются на счете, счетах регионального оператора; организация и проведение капитального ремонта в многоквартирных



домах; учет взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений и т.д.

В связи с этим региональный оператор вправе осуществлять обработку персональных данных собственников помещений в МКД. При этом согласно ч. 4 ст. 6 Федерального закона «О персональных данных» лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению оператора, не обязано получать согласие субъекта персональных данных на обработку его персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано субъектом персональных данных. Однако в случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в ч. 2 ст. 6 Федерального закона «О персональных данных».

В какой срок собственник помещения обязан уплатить взнос на капитальный ремонт?

Собственники помещений в многоквартирном доме вне зависимости от выбранного ими способа формирования фонда капитального ремонта должны уплачивать взносы на капитальный ремонт в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Если собственник помещения в многоквартирном доме отказался платить взнос на капитальный ремонт, как эта плата будет взиматься с него?

В случае несвоевременной оплаты у собственника помещения будет копиться долг по уплате взносов на капитальный ремонт.

ПАМЯТКА собственникам помещений



Согласно ч. 14 и ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) неполностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени 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.

Задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области будет взыскивать в судебном порядке в соответствии с действующими нормами Гражданского кодекса РФ. При этом в соответствии со ст. 98 Гражданского процессуального кодекса РФ в случае вынесения решения в пользу регионального оператора собственник, помимо задолженности и начисленных процентов, должен будет возместить и все понесенные по делу судебные расходы.

Кто имеет право на льготы по уплате взноса на капитальный ремонт?

С 1 декабря 2014 года отдельным категориям граждан, имеющим право на 50-процентную скидку по плате за жилое помещение, предусмотрена денежная компенсация расходов на оплату взноса на капитальный ремонт. Право на денежную компенсацию взноса на капитальный ремонт имеют следующие льготные категории граждан:

1) из числа федеральных льготников:

- инвалиды Великой Отечественной войны;
- участники Великой Отечественной войны;
- ветераны боевых действий;
- члены семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников



- Великой Отечественной войны и ветеранов боевых действий;
- бывшие несовершеннолетние узники концлагерей, гетто, других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны;
 - лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», признанные инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин (кроме лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий);
 - граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС;
 - граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне;
 - граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча;
 - гражданам из подразделений особого риска.

2) из числа региональных льготников:

- ветераны труда, реабилитированные лица и лица, признанные пострадавшими от политических репрессий, члены семьи погибшего военнослужащего – в размере 50 процентов платы за жилое помещение в пределах установленного областного стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Также напоминаем, что взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме учитывается при расчете субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.



Почему взнос на капремонт рассчитывается от квадратных метров моей квартиры?

В соответствии с ч. 2 ст. 3 Закона Воронежской области №107-ОЗ от 08.07.2013 г. «О порядке установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах» минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме.

Почему при оплате квитанции на капремонт взимают комиссию?

Перечисление взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в МКД осуществляется через коммерческие организации, которые за свои услуги взимают комиссию. Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области не располагает предусмотренными бюджетом Воронежской области средствами на компенсацию затрат граждан на эти услуги. При этом региональный оператор в соответствии с Жилищным кодексом РФ не имеет право расходовать средства, уплаченные собственниками помещений в МКД в виде ежемесячных взносов на капремонт, на любые другие цели, кроме оплаты проведенных работ по капитальному ремонту в МКД.

Чем строка в квитанции «ремонт и содержание жилья» отличается от строки «капитальный ремонт»?

Согласно ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ 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 праве общей собственности на это имущество



путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Под капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме подразумевается замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций многоквартирного дома, его инженерно-технического оборудования в связи с физическим износом и разрушением.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ капитальный ремонт должен быть проведен в каждом многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта, и финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного собственниками помещений в данном МКД в т.ч. путем уплаты обязательных ежемесячных взносов на капремонт, а также за счет средств господдержки.

Согласно ч. 2 ст. 154 Жилищного кодекса РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения – это плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с ч. 3 ст. 162 ЖК РФ состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, указываются в договоре управления многоквартирным домом.

Обращаем Ваше внимание, что согласно ч. 10 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости,

ПАМЯТКА собственникам помещений



о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. Пост. Госстроя РФ от 27.09.2003 №170) определяют текущий ремонт здания как комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. Содержание общего имущества в многоквартирном доме – это комплекс работ по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям многоквартирного дома и техническому надзору за его состоянием. Рекомендуемые (типовые) перечни работ по содержанию и текущему ремонту приведены в указанных «Правилах и нормах».

Что делать, если не приходят квитанции на капитальный ремонт, или в квитанциях неверно указаны сведения о собственнике помещения и площади квартиры?

Если Вы обнаружили в квитанции неточные сведения о собственнике помещения или не получили квитанцию на уплату взноса на капитальный ремонт, то Вам необходимо с документами о праве собственности на квартиру и паспортом обратиться в расчетный центр, который уполномочен выставлять Вам квитанции на уплату взноса на капремонт, или в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области.

Скан-копии указанных документов, а также заявление с изложением сути обращения можно также отправить региональному оператору по почте (394018, г. Воронеж, ул. Никитинская, 50) или по электронной почте (fond@fkr36.ru).



ГРАФИК **приема граждан Фондом капитального** **ремонта многоквартирных домов** **Воронежской области на 2015 год**

Записаться на прием можно по телефону 280-12-45

СЛЕСАРЕВ Андрей Николаевич

Директор

4-й четверг каждого месяца, с 14.00 до 18.00, каб. 202

ГОЛЬЦОВ Михаил Валерьевич

Заместитель директора

вторник, с 14.00 до 18.00, каб. 202

КОРОБКОВ Вадим Витальевич

Заместитель директора

понедельник, с 14.00 до 18.00, каб. 202

КАНИЩЕВ Владимир Владимирович

Начальник отдела по работе с участниками
капитального ремонта

среда, с 14.00 до 18.00, каб. 102

ГОРОБУРДО Денис Сергеевич

Начальник юридического отдела

четверг, с 14.00 до 18.00, каб. 212

ПАМЯТКА
собственникам помещений



ДЛЯ ЗАМЕТОК

Подготовлено отделом по работе
с участниками капитального ремонта
и отделом по работе со средствами массовой информации
Фонда капитального ремонта многоквартирных домов
Воронежской области.

При подготовке издания использованы материалы
Государственной корпорации –
Фонда содействия реформированию ЖКХ.