

1.Каким законом предусмотрена плата за капитальный ремонт?

Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплата взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также формирование и использование фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме регулируется жилищным законодательством – Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.Можно ли не платить взнос на капитальный ремонт, отказаться от участия в региональной программе капитального ремонта многоквартирных домов?

В соответствии со статьями 153, 154 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, взнос на капитальный ремонт и плату за коммунальные услуги, то есть взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы за жилое помещение.

В соответствии со статьей 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации в региональную программу по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации.

Следовательно, действующее законодательство предусматривает обязанность собственников помещений в многоквартирном доме в установленные сроки начать накопление средств на проведение капитального ремонта своего дома, путем оплаты взносов на капитальный ремонт.

Взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома формируют фонд капитального ремонта для данного дома.

Какие дома не включаются в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов?

В соответствии со статьей 169 Жилищного кодекса Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов не включаются многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, соответственно собственники помещений в таких домах не уплачивают взносы на капитальный ремонт.

С какого момента возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт?

В соответствии со статьей 169 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении 8-ми календарных месяцев, начиная с месяца,

следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта.

Утвержденная областная программа «Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Кировской области» официально опубликована 29.03.2014 года, следовательно в Кировской области обязанность для собственников помещений в многоквартирных домах по уплате взносов на капитальный ремонт возникла с 01 декабря 2014 года.

Кто устанавливает размер взноса на капитальный ремонт?

По Кировской области размер минимального взноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством Кировской области.

Какие существуют способы накопления средств на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома? Кто принимает решения?

Законодательством предусмотрено два способа накопления средств на капитальный ремонт общедомового имущества:

- на счете регионального оператора,
- на специальном счете.

Владельцем специального счета может быть товарищество собственников жилья, жилищный или иной специализированный кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом.

Для иных многоквартирных домов специальный счет может открыть региональный оператор или управляющая организация.

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации принятие решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 170 Жилищного кодекса Российской Федерации решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течении 6-ти месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта. В целях реализации решения собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено это решение.

В Кировской области такие решения должны были быть приняты собственниками помещений в многоквартирных домах в срок до 29.09.2014.

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

Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время по решению общего собрания могут изменить способ формирования фонда капитального ремонта.

В соответствии с Законом Кировской области решение о переходе со счета регионального оператора на специальный счет многоквартирного дома вступает в силу через 1 год после принятия такого решения собственниками помещений многоквартирного дома. Решение о переходе со специального счета многоквартирного дома на счет регионального оператора вступает в силу через один месяц после принятия решения собственниками.

Кто оформляет платежные документы по взносам на капитальный ремонт? Нужен ли договор между собственниками и региональным оператором?

В соответствии со статьей 171 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

В соответствии со статьей 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 организации проведения капитального ремонта, 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. Собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Предметом данного договора являются обязательства собственника помещения в многоквартирном доме ежемесячно в установленные сроки и в полном объеме вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить финансирование и проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой.

Примерная форма договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта утверждена распоряжением Правительством Кировской области от 05.05.2014 №113.

Кем создается региональный оператор, его правовое положение?

Региональный оператор создается субъектом Российской Федерации.

В соответствии со статьей 178 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.

Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с законом Кировской области от 02.07.2013 №299-ЗО «О фонде капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области», региональный оператор – специализированная некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, направленную на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Кировской области. Указанный закон разработан на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Могут ли средства, полученные региональным оператором от собственников помещений многоквартирного дома использоваться для проведения работ на других многоквартирных домах?

В соответствии со статьей 179 Жилищного кодекса Российской Федерации, средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора.

При этом законом Кировской области от 02.07.2013 №299-ЗО «О фонде капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области» установлено ограничение, допускающее такое использование средств только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования.

Какие существуют гарантии функционирования регионального оператора, сохранности средств фонда капитального ремонта?

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирном доме.

Региональный оператор создается без ограничения срока его деятельности, решение о его ликвидации может быть принято только судом.

Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в установленном порядке.

Постановлением Правительства Кировской области от 03.03.2014 №251/154 «О порядке осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств» установлены органы, осуществляющие контроль деятельности регионального оператора:

- государственная жилищная инспекция Кировской области,
- департамент жилищно-коммунального хозяйства Кировской области.

В органы управления регионального оператора входит попечительский совет Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области

составом 7 человек из числа представителей Законодательного собрания Кировской области, Правительства Кировской области, Общественной палаты Кировской области.

Региональный оператор обязан ежегодно составлять годовой отчет, подтвержденный аудиторской организацией, проверяющей достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности. Отбор аудиторской организации осуществляется уполномоченным Правительством Кировской области органом исполнительной власти Кировской области на конкурсной основе.

Годовой отчет утверждается попечительским советом Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Кировской области в срок до 15 мая года, следующего за отчетным, и размещается на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляется также федеральными и региональными органами исполнительной власти, осуществляющими функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере