

О ВЗНОСАХ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Обязанность по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома на территории Ивановской области возникла с 1 января 2015 года. Это норма установлена частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома в полном объеме возложена на собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Способы формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома

Жилищный кодекс РФ определил два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора;

Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет регионального оператора.

На территории Ивановской области региональный оператор – это некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ивановской области», утвержденная постановлением Правительством Ивановской области от 17 декабря 2013 года № 531-п. Он осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ивановской области.

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на специальный счет в кредитную организацию (в банк), фонд капитального ремонта формируется в виде денежных средств, находящихся на таком специальном счете.

Владельцы специального счета фонда капитального ремонта

Владелец специального счёта – это лицо, на имя которого открыт специальный счет в кредитной организации. Владелец специального счёта может быть:

1) товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ);

2) жилищно-строительный кооператив (далее – ЖСК), специализированный потребительский кооператив (далее – СПК);

3) региональный оператор;

4) управляющая организация (далее – УК).

Выбор лица, которое может быть владельцем специального счета, зависит от способа управления домом. Собственники помещений в доме, который управляется ТСЖ, ЖСК, СПК или УК могут выбрать в качестве владельца специального счета ТСЖ, ЖСК, СПК, УК, а также регионального оператора. Собственники помещений в многоквартирном доме, который управляется непосредственно собственниками помещений в качестве владельца специального счета могут выбрать регионального оператора.

Плюсы и минусы выбранного способа фонда капитального ремонта

Особенности формирования фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора:

1) работа регионального оператора законодательно регламентирована и абсолютно прозрачна;

2) средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора, могут использоваться только для финансирования капитального ремонта общего имущества в этих домах (использование указанных средств на иные цели, в том числе на

оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается);

- 3) собственники помещений многоквартирного дома, ремонт которого запланирован на более ранний период, имеют возможность получить заимствование на проведение капитального ремонта за счёт средств собственников помещений многоквартирных домов, ремонт которых запланирован на более поздний период, с обязательным возвратом;
- 4) региональный оператор несёт ответственность за сохранность средств, за организацию капитального ремонта, выбор подрядчика, выступает техническим заказчиком работ и несёт ответственность за качество работ и услуг;
- 5) Ивановская область несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Особенности формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

- 1) на одном специальном счете могут формироваться средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома;
- 2) необходимо самостоятельно заниматься организацией капитального ремонта, отслеживать процесс накопления;
- 3) невозможность получение заимствования на проведение капитального ремонта за счёт средств находящихся на счете, счетах регионального оператора.

Изменение способа 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.

Вступление принятого собственниками помещений решения в силу зависит от первоначального способа формирования фонда капитального ремонта:

1) при принятии собственниками помещений решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и переходе к формированию фонда капитального ремонта у регионального оператора:

- собственники помещений в течение пяти рабочих дней направляют решение общего собрания владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт;

- решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания;

- владелец специального счета в течение пяти дней после вступления в силу решения общего собрания обязан перечислить средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

2) при принятии собственниками помещений решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:

- собственники помещений в течение пяти рабочих дней направляют решение общего собрания региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы;

- решение вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений;

- после вступления решения в силу региональный оператор в пятидневный срок перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Условием при изменении способа формирования фонда капитального ремонта является полная выплата кредита (займа), если такой кредит был предоставлен для капитального ремонта под средства фонда капитального ремонта на специальном счете, или полное погашение задолженности перед региональным оператором по выполненному капитальному ремонту.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы 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, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

Взнос на капитальный ремонт стал частью квартирной платы, его нельзя исключить собственнику самому индивидуально, недоплатив по своим личным соображениям.

Размер взноса на капитальный ремонт

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в Ивановской области установлен постановлением Правительства Ивановской области от 31.12.2013 г. № 578-п "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ивановской области".

Минимальный размер в Ивановской области является одним из самых низких в Центральном федеральном округе и составляет 5,0 рублей в месяц на один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику такого помещения. Постановлением Правительства РФ от 21.02.2013 № 146 «О Федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013-2015 годы» определен размер платы проведения капитального ремонта для Ивановской области на 2015 год – 6,6 руб. на один квадратный метр общей площади жилого помещения. Правительство Ивановской области, понимая, что такой размер платы на капитальный ремонт может стать неподъемной ношей для большинства наших граждан, принял решение установить 5 рублей на один квадратный метр.

Например, в Костромской области взнос на капитальный ремонт установлен на уровне 6,0 руб., во Владимирской области – 6,5 руб., в Белгородской области – 5,9 руб., в Тамбовской области – 5,98 руб., в Курской области – 6,2 руб., в Рязанской области – 6,0 руб.

Платить меньше, чем установленный минимальный размер взноса, собственники помещений не вправе. Но, в целях ускорения работ по капитальному ремонту, либо для выполнения дополнительных работ сверх запланированных, собственники могут на общем собрании принять решение об увеличении размера взноса на капитальный ремонт общего имущества дома, или вправе вносить ежемесячно больше установленного минимального размера. Собственник помещений также может установить размер единовременного дополнительного взноса на капитальный ремонт.

Перечень работ и услуг, финансируемых за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт

Законом Ивановской области от 27.06.2013 № 51-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Ивановской области» (далее – Закон) установлен перечень работ и услуг, которые могут финансироваться за счет средств, формируемых исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Этот перечень включает:

- 1) ремонт или замену внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 7) разработку и проведение государственной экспертизы проектной документации в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;
- 8) осуществление строительного контроля;

9) ремонт системы противопожарной защиты многоквартирного дома, вентиляции, газодымоудаления.

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 финансирование любых работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Порядок уплаты взноса на капитальный ремонт

Порядок уплаты взносов зависит от способов формирования фонда капитального ремонта собственниками помещений в многоквартирном доме.

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 сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, ЖСК, СПК, УК, собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, выставленных на имя товарищества собственников жилья, либо жилищного кооператива, специализированного потребительского кооператива или управляющей организации, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Существует два варианта указания взноса на капитальный ремонт в платежном документе:

- единый платежный документ за все жилищно-коммунальные услуги;
- отдельный платежный документ, выставляемый региональным оператором или, по его поручению, иным лицом.

В соответствии со ст.155 Жилищного кодекса РФ сроком уплаты взносов на капитальный ремонт считается 10 число следующего за истекшим месяцем, при этом за нарушение сроков оплаты взносов будет начисляться пеня, в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка 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 не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома освобождены собственники помещений:

- в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу;
- в многоквартирном доме, по которому принято решение 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 многоквартирного дома со следующего месяца после принятия решения об изъятии земельного участка.

Очередность проведения капитального ремонта в многоквартирных домах

Очередность проведения капитального ремонта в каждом из многоквартирных домов, расположенных на территории Ивановской области установлена региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов, утвержденной постановлением Правительства Ивановской области от 30.04.2014 №164-п, с которой можно ознакомиться на сайте Правительства Ивановской области, а также на сайте регионального оператора (www.karrem37.ru). Многоквартирные

дома, включенные в эту программу, гарантированно будут отремонтированы в те сроки, которые указаны в программе.

В соответствии со статьей 7 Закона региональная программа капитального ремонта формируется на основании сведений представленных органами местного самоуправления.

В основу составления Программы легли критерии определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, которые установлены в статье 8 Закона. Среди критериев: техническое состояние общего имущества дома, продолжительность эксплуатации, наличие энергетического паспорта дома, документов, подтверждающих проведение работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельного участка, проектной документации на капитальный ремонт, финансовый критерий, выражающийся в доле финансирования капитального ремонта собственниками помещений. Методика применения данных критериев установлена разделом 5 региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, утвержденной постановлением Правительства Ивановской области от 30.04.2014 № 164-п. Каждому дому исходя из данных критериев были присвоены баллы, с помощью которых и была произведена расстановка домов по срокам ремонта.

О планах по расселению из аварийного жилищного фонда

Для решения проблемы аварийного жилья в Ивановской области с 2008 года были реализованы три адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, в рамках которых было переселено 2054 человека из 134 аварийных домов. Финансирование указанных программ осуществляется в соответствии с ФЗ от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В настоящее время в Ивановской области реализуется региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы, утвержденная постановлением Правительства Ивановской области от 15.04.2013 №134-п, которая была сформирована на основании муниципальных адресных программ.

В программу включены все аварийные дома, расположенные на территории Ивановской области, признанные до 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу. По данной программе до 01.09.2017года запланировано расселить 4 592 человека из 283 многоквартирных домов.

Ознакомиться с Программой и с перечнем домов, подлежащих расселению можно на сайте Правительства Ивановской области и на сайте Департамента ЖКХ Ивановской области.