**Вопросы и ответы: Капитальный ремонт многоквартирных домов**

Вступил в действие федеральный закон, который возложил на собственников помещений многоквартирных домов обязанность по выплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а на органы государственной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления — обязанность по организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общедомового имущества в многоквартирном доме.

Для реализации требований законодательства субъект РФ обязан принять региональную программу капитального ремонта, которая должна содержать перечень всех многоквартирных домов региона, перечень работ по капитальному ремонту, сроки их проведения; создать регионального оператора (региональный фонд капитального ремонта), принять нормативные правовые акты, устанавливающие порядок организации капитального ремонта и минимальный размер взноса на капитальный ремонт, порядок контроля за формированием и расходованием фонда капитального ремонта, обеспечить контроль за деятельностью регионального оператора.

Не позднее 2-х месяцев со дня опубликования региональной программы капитального ремонта (2014 год) собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. За 1 месяц до окончания установленного срока для выбора способа управления, если такой способ не выбран самостоятельно, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в таком доме для его выбора. Если способ управления не выбран или не реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом в Российской кредитной организации, с капиталом не менее 20 млрд. рублей, или на счете регионального оператора. При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете общее собрание собственников помещений обязано принять решение: о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт, но не менее минимального размера взноса, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ; перечне и сроках работ по капитальному ремонту, но не менее перечня и не позднее сроков их проведения, установленных региональной программой капитального ремонта; о владельце специального счета, которым может быть определен региональный оператор; кредитной организации, для открытия специального счета.

Если собственники помещений не выбрали кредитную организацию или кредитная организация не соответствует требованиям, установленным законодательством, выбор кредитной организации осуществляется региональным оператором. Владельцами специального счета могут быть товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, региональный оператор.

Если собственниками помещений принято решение об открытии специального счета на имя регионального оператора, протокол решения общего собрания направляется региональному оператору. Обязанность по выплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений многоквартирных домов спустя 4 месяца за месяцем опубликования региональной программы капитального ремонта. Взносы на капитальный ремонт не выплачиваются собственниками помещений многоквартирного дома, который признан в установленном порядке аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, а также собственниками помещений в многоквартирном доме, в отношении земельного участка, на котором он расположен, принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд.

Региональный оператор создается в форме юридического лица (фонда) субъектом РФ, расходы на административно-хозяйственную деятельность которого финансируется за счет взносов учредителя.

Региональный оператор обеспечивает заключение договоров на формирование фонда капитального ремонта и выполнение капитального ремонта общедомового имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, выставляет платежные документы собственникам помещений многоквартирного дома, в отношении которых фонд капитального ремонта формируется на счетах регионального оператора, аккумулирует средства, ведет их учет в разрезе каждого собственника, выполняет функции технического заказчика (разрабатывает проектно-сметную документацию, отбирает в установленном нормативным правовым актом субъекта РФ порядке подрядную организацию для проведения капитального ремонта, обеспечивает контроль за проведением работ и приемку выполненных работ, их финансирование).

Региональный оператор и субъект РФ несут субсидиарную ответственность за ненадлежащее исполнение возложенных на регионального оператора обязанностей по капитальному ремонту перед собственниками помещений многоквартирного дома.

Взносы, перечисленные на счет регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе только на цели капитального ремонта многоквартирного дома.

Контроль за формированием и расходованием фонда капитального ремонта, деятельностью регионального оператора возложен на органы государственной жилищной инспекции.

Капитальный ремонт общедомового имущества многоквартирного дома выполняется на основании решения общего собрания собственников помещений, по предложению товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, управляющей организации или регионального оператора, а если решение не принято — на основании решения органа местного самоуправления. Решение принимается по перечню работ, срокам их проведения, источникам финансирования, смете расходов на капитальный ремонт. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома может принять решение о привлечении кредита, займа на выполнение капитального ремонта, порядке его погашения, уплате процентов.

Расходы на оплату выполненных работ финансируются на основании акта выполненных работ, согласованного с органом местного самоуправления и лицом, уполномоченным собственниками, или выплату авансового платежа, в размере не более 30%.

Меры государственной поддержки на капитальный ремонт многоквартирных домов могут предоставляться товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам, управляющим организациям и региональному оператору.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в любое время.

**Часто задаваемые вопросы:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |

**Кто обеспечивает проведение капремонта?**

Региональные операторы – специализированные некоммерческие организации. Они создаются Правительством Республики Хакасия после издания соответствующего постановления. На территории республики может быть несколько таких операторов. Если же жильцы не доверяют операторам, капремонт обеспечивают лица, на имя которых открыт специальный счет (например, председатели ТСЖ).

**Кто заплатит за капитальный ремонт?**

Капремонт, согласно поправкам, будет проводиться за счет средств собственников, бюджетных средств и «иных не запрещенных законом источников».

**Кто устанавливает минимальный размер взносов на капремонт?**

Правительство Республики Хакасия. Перед появлением соответствующего постановления в регионе должен появиться закон о капремонте.

Для разных типов домов плата должна быть разной. Она будет зависеть от этажности, степени износа дома и т.д.

**Можно ли установить размер взносов на капремонт выше минимальной планки, утвержденной в регионе?**

Можно. Это решают собственники помещений на общем собрании. В реальности же данный вопрос будет решать оператор, устраивая заочные голосования среди жильцов. При этом максимальный порог не ограничен законодательством.

**Куда будут перечисляться средства на проведение капремонта?**

На специальный счет, открытый в кредитной организации, или на счет регионального оператора. Владельцем специального счета может быть ТСЖ, ЖСК или специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом.

**Кому принадлежат средства, хранящиеся на специальном счете?**

Согласно поправкам, они принадлежат собственникам помещений. Каждый жилец имеет формальное право на свою долю, которая пропорциональна сумме его взносов.

**Как часто будут проверять деятельность регионального оператора?**

В поправках сказано, что проверки будут осуществляться «с любой периодичностью и без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок». При этом закон запрещает уведомление оператора. Финансовую деятельность оператора должны проверять контрольно-счетные и финансовые органы, в том числе и Счетная палата РФ.

**Могут ли собственники взять кредит на капремонт?**

Да, они могут выбрать доверенное лицо, которое возьмет кредит или заем. Отдавать взятую сумму и проценты собственники будут через фонд капремонта.

**Изменится ли строка «Содержание и ремонт» в квитанциях?**

Да, она будет подразумевать теперь лишь «текучку». Отдельно появится строчка «Взнос за капремонт». По ней мы будем платить не управляющим компаниям, а операторам.

**Как будут наказаны те, кто несвоевременно или неполностью уплатил взнос за капремонт?**

Такие граждане должны уплатить в фонд капремонта проценты в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ (такой же размер установлен для обычных пеней) за каждый день просрочки.

**Какие услуги и работы предусмотрены в случае минимальных взносов?**

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

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

3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) утепление и ремонт фасада;

6) установка 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);

7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

**Если дом признан аварийным, взносы на капремонт должны уплачиваться?**

Нет. Но по решению собственников средства из уже сформированного фонда могут пойти на снос или реконструкцию аварийного дома.

**Могут ли собственники отказаться от уплаты взносов, если дом включен в программу капремонта?**

Нет, не могут. Через четыре месяца после официального опубликования региональной программы капремонта у них появляется обязанность вносить соответствующие суммы.

На общем собрании собственники могут изменить срок капремонта дома, обозначенного в программе, на более поздний.

**Что собственники обязаны утвердить на собрании, если их дом попал в программу?**

1) перечень работ по капитальному ремонту;

2) смету расходов на капитальный ремонт;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта.

Если собрания не было, за собственников эти вопросы решает орган местного самоуправления.

**Из чего складывается фонд капремонта?**

— взносы за капремонт, уплаченные собственниками;

— проценты, уплаченные теми, кто задерживал взносы;

— проценты, начисленные кредитной организацией за пользование денежными средствами.

**Какие способы формирования фонда капремонта могут выбрать собственники?**

1) перечисление взносов на специальный счет. При этом счет будет открыт лицом, которое определяют также собственники. Таким лицом может быть и региональный оператор.

2) перечисление взносов на счет регионального оператора. В этом случае последний будет рассылать жильцам отдельные квитки. При первом же варианте жильцы должны вносить платежи на спецсчет самостоятельно.

Способ формирования фонда должен быть выбран в течение двух месяцев после опубликования программы капремонта. Если жильцы в этот срок не определятся, фонд будет сформирован на счете регионального оператора.

**На что могут быть потрачены деньги из «капитального» фонда?**

на оплату услуг и работ по капремонту;

на разработку проекта (в случае, если этого требует закон);

на оплату «услуг по строительному контролю»;

на погашение кредитов и займов, полученных и использованных на капремонт; на уплату процентов за пользование такими кредитами и займами;

на оплату расходов на получение гарантий и поручительств по этим кредитам и займам;

на комиссионное вознаграждение для банка, если таковое предусмотрено договором между владельцем счета и кредитной организацией.

**Можно ли создать специальный счет для нескольких домов?**

Нет, на специальном счете будут аккумулироваться средства жильцов только одного дома.

**Могут ли средства, поступившие на счет оператора от одного дома, быть направлены на капремонт другого дома?**

Да, поправки предусматривают такую возможность.

**Должен ли региональный оператор возместить жильцам убытки, если капремонт будет проведен ненадлежащим образом или вообще не проведен?**

Да, должен, в размере уплаченных взносов.

**Какие сведения оператор должен предоставлять собственникам по их запросам?**

— о размере уплаченных каждым собственником взносов,

— о задолженности по оплате,

— о размере уплаченных процентов,

— о размере средств, направленных оператором на капремонт,

— о размере задолженности за услуги и работы по капремонту.