



**ПРАВООЩИТНЫЙ ЦЕНТР
ОБЩЕСТВЕННОЙ ПРИЕМНОЙ
ПАРТИИ «ЕДИНАЯ РОССИЯ»**

**ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ
О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
И ОПЛАТЫ УСЛУГ В СФЕРЕ ЖКХ**



**г. Вологда
2021 год**

Уважаемые жители Вологодской области!

Рассматривая обращения граждан, мы видим, что зачастую жителям области необходима лишь юридическая консультация, совет - как правильно поступить в той или иной ситуации, куда и к кому следует обратиться.

Многие из вас в повседневной жизни неизбежно сталкиваются с вопросами, ответы на которые можно найти только в соответствующих правовых актах, но самостоятельное изучение законов крайне затруднительно, поэтому без помощи юристов обойтись практически невозможно.

В этом сборнике содержатся ответы на наиболее часто задаваемые гражданами вопросы в сфере ЖКХ и проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

*С уважением,
депутат Законодательного Собрания области,
руководитель региональной общественной
приемной Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ»*



Вопросы в сфере ЖКХ

Подскажите, пожалуйста, почему управляющая организация не делает мне перерасчет коммунальных платежей за вывоз мусора, когда я уезжаю на лето из квартиры в деревню? Я сдаю данные в управляющую организацию. Холодную воду пересчитывают, а мусор нет.

Друзья, проблема двойных квитанций за мусор продолжает волновать всех вологжан, которые возвращаются с дач в городские квартиры.

Нужно отметить, что эта проблема особенно острой стала в этом году, когда региональные операторы "Чистый след" и "Аквалайн" перестали принимать к зачету «использованные квитанции» за экскрементарию.

Итак, что нужно сделать человеку, чтобы получить перерасчет?

Сначала разберемся, в каких случаях можно осуществить перерасчет.

Таких случаев несколько:

Первый случай - гражданин зарегистрирован в квартире, а летом переезжает жить в деревню или дачу (при этом дача не входит в садоводческое товарищество).

Второй случай - гражданин имеет квартиру в городе и дом в деревне в собственности, в котором никто не зарегистрирован и в осенне-зимний период не проживает.

Третий случай - гражданин зарегистрирован и проживает по одному адресу, но уезжал в отпуск, на учебу, в сапаторий или в командировку.

Четвертый случай - у гражданина несколько квартир в собственности, но проживает он в одной из них, в остальных никто не зарегистрирован и не проживает.

Сначала общие правила:

- Если в квартире или жилом доме есть зарегистрированные по месту жительства граждане, то плата начисляется на каждого прописанного.
- Если в квартире или доме никто не зарегистрирован, то плата начисляется по количеству собственников, на каждого собственника.
- Если человек отсутствует в месте прописки более 5-ти дней подряд, то он вправе рассчитывать на перерасчет.
- Обязанность доказать факт непроживания в жилом помещении возлагается на самого жителя.

Итак, рассмотрим, первый случай:

Что же делать человеку, уехавшему на лето в деревню, чтобы не платить дважды?

- Оформить временную регистрацию по месту пребывания в деревенском доме, и потом представить данный документ для перерасчета по основному месту жительства в городской квартире;
- или взять справку из сельсовета, подтверждающую, что человек действительно проживал в данном населенном пункте в течение определенного периода времени.
- Если в городской квартире в этот период отсутствовали другие проживающие, то можно представить квитанции по электроэнергии с "нулевыми" показателями

ВАЖНО! Если региональный оператор при предоставлении этих документов отказывает в перерасчете, гражданин может обратиться в Государственную жилищную инспекцию или прокуратуру по месту жительства.

Второй случай - гражданин имеет квартиру в городе и дом в деревне в собственности, в котором никто не зарегистрирован и в осенне-зимний период не проживает.

Самый распространенный пример: гражданин живет в деревенском доме только летом, а в осенне-зимний период живет в городской квартире и домом в деревне не пользуется.

Для получения перерасчета по дому в деревне за осенне-зимний период нужно:

взять справку в сельсовете, подтверждающую, что в указанном доме в деревне за определенный период никто не проживает,

дополнительно к указанной справке можно представить квитанции по электроэнергии с "нулевыми" показателями по адресу дома в деревне.

ИЛИ:

Еще один вариант решения вопроса, если в городской квартире прописано несколько человек:

снять с регистрации по месту жительства самому или кому-либо из членов семьи в городе и зарегистрироваться в деревенском доме.

В этом случае начисление платы по обращению с ТКО будет производиться исходя из количества прописанных граждан.

Третий случай - гражданин зарегистрирован и проживает по одному адресу, но уехал в отпуск, на учебу, в санаторий или в командировку. Для перерасчета ему нужно представить один из следующих документов:

- копии командировочных документов;
- справка из больницы или санатория;
- проездные билеты;
- счета за проживание в другом месте;
- документ о временной регистрации по месту пребывания;
- справка из вневедомственной охраны;
- справка из учебного заведения;
- копии паспорта с отметкой о выезде и въезде в страну;
- справка СНТ;
- любые иные документы, которые могут подтвердить факт отсутствия.

Четвертый случай - у гражданина несколько квартир в собственности, но проживает он в одной из них, в остальных никто не зарегистрирован и не проживает. Для этого ему нужно:

- оформить акт с участием представителей ТСЖ либо управляющей компании, либо участкового уполномоченного, подтверждающую, что в данной квартире никто не проживает;
- представить квитанции по электроэнергии и другим коммунальным услугам с "нулевыми" показателями.

Во всех перечисленных случаях необходимо написать заявление о перерасчете на имя регионального оператора "Чистый след" или "Аквалайн".

Заявление можно подать либо до начала периода временного отсутствия либо не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия по почте или электронной почте или привести в офис.

ВАЖНО! Если региональный оператор при предоставлении этих документов отказывает в перерасчете, человек может обратиться в Государственную жилищную инспекцию, прокуратуру по месту жительства или в суд.

Мы с женой не разведены, являемся собственниками квартиры в равных долях, но я не прописан в квартире и давно в ней не проживаю. Обязан ли я платить квартплату?

В данном случае необходимо учитывать, установлены или нет в квартире индивидуальные приборы учета на коммунальные ресурсы.

Все расчеты за коммунальные услуги определяются по специальным формулам, установленным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Если Вы не прописаны и не проживаете, а в квартире нет индивидуальных счетчиков на воду и электричество, то за горячую, холодную воду, канализацию (т.е. водоотведение), электричество и газоснабжение Вам платить не нужно, поскольку размер платы будет определяться по соответствующей формуле для расчета, где количество граждан, постоянно и временно проживающих в квартире, умножается на норматив потребления коммунальной услуги и затем умножается на тариф на коммунальный ресурс.

Плата за отопление рассчитывается по формуле, в состав которой входит общая площадь квартиры, поэтому Вы должны оплачивать отопление независимо от факта непроживания в квартире.

Кроме того, Вы обязаны заплатить и плату за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитываемую исходя из общей площади квартиры, а также и часть взноса на капитальный ремонт, приходящуюся на Вашу долю в квартире.

Мы живем все лето на даче, в городской квартире с мая по октябрь никто не остается, счетчик установлен только на электричество. Вернувшись осенью с дачи и хотели сделать перерасчет квартплаты за то время, пока мы не были дома. За какие коммунальные услуги можно не платить и как это правильно оформить?

Мы принесли в управляющую организацию только справку от председателя садоводческого товарищества, но нам в перерасчете отказали. Если мы имеем право на перерасчет, то куда нам жаловаться на управляющую организацию?

Закон на Вашей стороне, справка дачного, садового, огороднического товарищества, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения дачного, садового, огороднического товарищества, является основанием для перерасчета коммунальных платежей.

При временном, более пяти полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение.

Обращаем внимание, перерасчет будет сделан только по водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению в том случае, если на эти виды коммунальных услуг у Вас не установлены приборы учета.

А вот плата за содержание и ремонт жилья, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды, а также плата за коммунальные услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений, взимаются независимо от факта проживания (п. 86 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ № 354 – далее Правила).

Для перерасчета следует обратиться в управляющую организацию, товарищество собственников жилья или жилищный кооператив (далее – УК, ТСЖ) с заявлением о перерасчете за коммунальные услуги с указанием периода временного отсутствия.

Ваше письменное заявление должно быть подано не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия. В заявлении о перерасчете указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и окончания периода его временного отсутствия в жилом помещении.

К заявлению о перерасчете должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя. Кстати, перечень таких подтверждающих документов в Правилах не является закрытым. Поэтому в качестве документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства, могут прилагаться любые документы, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность его временного отсутствия в жилом помещении.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

Результаты перерасчета размера платы за коммунальные услуги отражаются в очередном платежном документе.

Если управляющая организация откажет – обращайтесь в государственную жилищную инспекцию, либо в прокуратуру по месту нахождения управляющей организации, либо в суд с иском к управляющей организации на отказ в осуществлении перерасчета за коммунальные услуги.

Мною кухню затопила соседка, живущие на верхнем этаже. В акте, составленном управляющей организацией, указана причина – обрыв шланга. Соседка ремонт не оплачивает, поскольку считает, что их вина нет и мне следует подавать иск к управляющей организации. Что мне делать?

В Вашем случае причинителем вреда являются соседи, т.к. именно их действия (бездействия) повлекли причинение вреда Вашему имуществу. Поэтому в суд необходимо подавать на соседей. Для подачи документов в суд необходимо составить акт, в котором должны быть зафиксированы все повреждения и причина протечки.

Затем необходимо составить смету расходов на ремонт, лучше, если это сделает независимый эксперт, расходы на проведение экспертизы Вы также сможете взыскать с соседей.

Если соседи считают, что виновата управляющая организация, то они должны обосновать свои требования и смогут взыскать выплаченные Вам средства в порядке встречного иска к управляющей организации. Но перед Вами в данном случае будут отвечать именно соседи.

Я проживаю на первом этаже десятиэтажного жилого дома. Обязан ли я регулярно оплачивать расходы на эксплуатацию лифта в составе платы за содержание и ремонт жилья, если лифтом я не пользуюсь?

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ лифты и лифтовые шахты входят в состав общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Гражданское и жилищное законодательство предписывает, что каждый собственник помещений в многоквартирном доме, как участник долевой собственности на общее имущество, обязан соразмерно своей доле участвовать во всех расходах по содержанию и сохранению данного имущества.

В связи с этим расходы на содержание и ремонт лифтов и лифтовых шахт обязаны нести все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме независимо от расположения таких помещений в доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяется пропорционально доле собственника жилого помещения в праве общей собственности на общее имущество.

Используемый законодателем подход к определению доли обязательных расходов пропорционально доле собственника в праве общей собственности на общее имущество, обеспечивая интересы всех собственников, позволяет поддерживать общее имущество, в том числе и лифты, в надлежащем состоянии.

Я за месяц в своей квартире по счетчику потребила 120 кВт электроэнергии, а управляющая организация предъявляет мне счет на оплату электричества на общедомовые нужды еще на 130 кВт. Разве это законно? Слышала, что Правительством РФ приняты изменения и теперь расходы на общедомовые нужды не могут превышать какого-то установленного размера. Скажите, где мне узнать этот предельный размер и кем этот размер устанавливается? Размер площади моей квартиры составляет 55 кв.м.

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 (далее – Правила), эти Правила определяют порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии.

С 1 июня 2013 года вступили в силу изменения в Правила, согласно которым потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Согласно Правилам плата за электроснабжение определяется согласно показаниям общедомового прибора учета электроэнергии, установленного на вводе в дом. В объем электроэнергии на общедомовые нужды многоквартирного дома входит освещение лестничных клеток, обеспечение работы лифтового хозяйства, антенных усилителей, домофонов, подкачивающих насосов и прочего внутридомового оборудования.

Объем электроэнергии, расходуемой на общедомовые нужды, распределяется по всем собственникам квартир дома пропорционально площади жилых и нежилых помещений.

С 1 июня 2013 года объем электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды, предъявляемый для оплаты жителям, не может быть больше объема, рассчитанного по нормативу потребления на общедомовые нужды. Такие нормативы утверждаются в каждом регионе региональными энергетическими комиссиями.

В Вологодской области этот норматив установлен приказом Региональной энергетической комиссии Вологодской области от 28.08.2012 № 288 и составляет в домах без лифта 2,5 кВт, а в домах с лифтом - 4,5 кВт в месяц на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества дома (коридоры, площадки, лестницы и пр.).

Давайте, рассмотрим эту ситуацию на конкретном примере.

Общая площадь дома, не оборудованного лифтом, составляет 7 000 кв. м, в том числе площадь квартир - 5500 кв. м, таким образом, площадь помещений, входящих в состав общего имущества дома, составляет 1500 кв. м.

Расход на электроэнергию на общедомовые нужды составит 3 750 кВт (1500 кв. м x 2,5 кВт). Теперь расход по нормативу необходимо разделить между собственниками квартир пропорционально площади занимаемого ими помещения. Для этого сначала узнаем, сколько кВт приходится на 1 кв. м квартиры: $3750 \text{ кВт} : 5500 \text{ кв. м площади жилых помещений} = 0,68 \text{ кВт}$. Теперь умножаем полученное число на площадь Вашей квартиры: $0,68 \text{ кВт} \times 55 \text{ кв. м} = 37,4 \text{ кВт}$.

Таким образом, управляющая организация могла Вам максимально предъявить для оплаты общедомовых нужд на электричество только 37,4 кВт, а не 130 кВт.

Оставшийся объем потребленной электроэнергии на общедомовые нужды управляющая организация должна будет оплатить за счет собственных средств. Такое возможно, если собственники помещений не решили иное (например, распределить перерасход между жителями дома) и если исполнителем коммунальной услуги не является сама ресурсоснабжающая организация.

В нашем доме проводятся собрания жильцов и решения оформляются протоколом общего собрания, которые хранит у себя председатель ТСЖ. Я слышал, что протоколы теперь надо куда-то направлять для проверки правильности составления. Так ли это?

Действительно в соответствии с Жилищным кодексом РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

В Жилищном кодексе РФ появилась новая норма, которая позволила устранить противоречивые толкования значимости протокола общего собрания жильцов дома. Теперь однозначно законодательно закреплена правка, что решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами, удостоверяющими факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.

Данные документы подлежат размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – система) лицом, инициировавшим общее собрание.

Кроме того, копии решений и протокола общего собрания собственников дома подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания собственников дома.

Указанные организации в течение 5 дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников обязаны направить их Государственную жилищную инспекцию области, где копии будут храниться в течение 3-х лет.

Если в Государственную жилищную инспекцию в течение 3-х месяцев подряд поступит два и более протокола общего собрания собственников, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, инспекция обязана провести внеплановую проверку в целях проверки соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

Скажите, в не установили счетчики в квартире на газ, отопление, воду и электричество. Будут ли с меня больше брать за коммунальные услуги с 1 января 2015 года?

Правительством Российской Федерации в декабре 2014 года внесены изменения в Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг".

Теперь, если в квартире не установлены счетчики на воду и электричество, сумма оплаты по этим услугам ежеквартально будет повышаться на установленный коэффициент.

Однако для установки счетчиков в жилых домах должна быть так называемая техническая возможность. Жители, в квартирах которых есть техническая возможность для установки счетчиков, но по каким-либо причинам они их не установили, будут платить за воду, электричество больше, поскольку при начислении им платы за коммунальные услуги по нормативам потребления будут применяться повышающие коэффициенты.

Что касается газа и отопления, то при отсутствии счетчиков в квартире на данные коммунальные услуги повышающие коэффициенты применяться не будут.

Если говорить официальным языком, то согласно вышеназванному Постановлению Правительства РФ норматив потребления коммунальных услуг по холодному водоснабжению и электроснабжению устанавливается с учетом повышающего коэффициента, составляющего:

- с 1 января по 30 июня 2015 г. - 1,1;
- с 1 июля по 31 декабря 2015 г. - 1,2;
- с 1 января по 30 июня 2016 г. - 1,4;
- с 1 июля по 31 декабря 2016 г. - 1,5;
- с 1 января 2017 года - 1,6.

Приказами региональной энергетической комиссии Вологодской области на территории Вологодской области утверждены нормативы потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению и электрической энергии при наличии технической возможности установки приборов учета уже с учетом повышающих коэффициентов. Все нормативы потребления размещены на официальном сайте РЭК области <http://www.vologdarec.ru/post>.

Недавно Верховный Суд РФ сделал разъяснение: на все управляющие организации распространяются требования Закона "О защите прав потребителей".

Что это значит для простого жителя? Нам будет легче отстаивать свои права или у управляющих организаций появится дополнительная ответственность?

Распространение действия Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" на отношения с управляющими организациями дает жителям серьезную фору. Конечно, юристы и раньше говорили, что управляющие организации попадают под действие данного Закона, однако на практике возникали проблемы. Теперь все споры и сомнения сняты высшей судебной инстанцией.

Что это дает жителям?

Во-первых, в суде граждане вправе требовать не только компенсации за некачественно оказанные услуги, но также и штраф в размере 50% от суммы компенсации. Причем штраф этот взыскивается в пользу гражданина, а не в казну государства. Более того, согласно Закону взыскание этого штрафа является не правом, а обязанностью суда. Иными словами, суды должны взыскивать штраф независимо от того, заявлял истец такое требование или нет.

Основная цель такого взыскания – научить недобросовестные управляющие организации соблюдать права потребителей.

Многие опасаются а не повлечет ли это новшество увеличение платы за содержание жилья? Не повлечет. Все управляющие организации должны платить штрафы из своей прибыли, т.е. повысить квартплату после уплаты санкций управдомы не вправе.

Во-вторых, обратившись в суд, граждане не обязаны будут доказывать вину нерадивых сотрудников управляющих организаций, а наоборот, управляющая организация должна будет оправдаться, если есть чем.

В-третьих, жители вправе потребовать компенсировать и моральный вред с управляющих организаций за некачественные услуги. Причем размер компенсации морального вреда не привязывается к конкретной сумме ущерба.

Безусловно, появление возможности взыскания столь крупных штрафов поставит перед управляющими организациями задачу скрупулезного соблюдения законов, прав жителей и своевременного выполнения необходимых работ.

О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах

Говорят, что жители сами могут выбрать способ накопления денег на капитальный ремонт. Я вообще не хочу платить заранее вперед, можно ли нам выбрать такой способ – когда возникнет необходимость в ремонте, тогда жители и соберут необходимую сумму. Это все значительно упрощает, не нужно открывать банковские счета, выставлять каждый месяц квитанции, да и жителям будет понятно: понадобился ремонт – собирай деньги, ремонтируй, иначе останешься без лифта или с протекающей крышей.

Действительно, Жилищный кодекс РФ предоставляет гражданам возможность взять инициативу в свои руки и самим выбрать способ накопления денег на капитальный ремонт.

Однако выбор ограничен и вариантов всего четыре:

1 вариант:

перечислить деньги региональному оператору – Фонду на общий счет. В этом случае все средства будут попадать Фонду в «общий котел» и расходоваться на ремонт домов в соответствии с очередностью, утвержденной в Областной программе капитальных ремонтов жилых домов.

2 вариант:

копить деньги на ремонт собственного дома на специальном банковском счете своего ТСЖ или кооператива.

Однако для этого необходимо будет создать ТСЖ или жилищный кооператив, чтобы средства хранились на специальном счете именно этого ТСЖ или жилищного кооператива.

В этом случае денежные средства будут расходоваться с этого счета только по решению общего собрания собственников и только на проведение ремонта вашего дома.

Также ТСЖ или кооператив могут выбрать владельцем счета регионального оператора – Фонда либо управляющую компанию.

3 вариант:

копить деньги на ремонт собственного дома на специальном банковском счете управляющей компании.

Важно отметить, что управляющая компания не сможет без решения общего собрания собственников дома распорядиться деньгами со специального счета.

Все собранные на специальном счете средства будут использованы только на ремонт конкретного дома и только по решению общего собрания собственников.

4 вариант:

открыть специальный счет на ваш дом у регионального оператора – Фонда

В случае если в Вашем доме ТСЖ или жилищный кооператив не созданы, а дом обслуживается управляющей компанией, но при этом вы не хотите, чтобы ваши деньги попали в «общий котел», вы сможете открыть специальный счет, но не на имя своего дома, а на имя регионального оператора – Фонда.

В этом случае деньги вашего дома будут копиться не в «общем котле» Фонда, а на отдельном специальном счете Фонда. Без решения общего собрания собственников вашего дома Фонд деньгами распорядиться не сможет.

Все собранные на вашем специальном счете средства будут использованы только на ремонт вашего дома и Фонд не сможет их использовать на возвратной основе для проведения ремонта в других домах.

Как будут расходоваться взносы на капитальный ремонт и как жители смогут проконтролировать их целевое расходование?

Порядок расходования средств на капитальный ремонт будет зависеть, прежде всего, от выбранного способа накопления взносов.

Но в любом случае для зачисления взносов счет открывается только в банке, и деньги с этого счета могут быть потрачены только на проведение капитального ремонта.

Деятельность Фонда будет строго контролироваться со стороны государственных органов. Органы финансового контроля будут постоянно осуществлять контроль за использованием средств Фонда, по годовой отчетности Фонда будет в обязательном порядке проводиться независимый аудит. Годовой отчет Фонда и аудиторское заключение будут размещаться на сайте в интернете.

Варианты расходования средств могут быть следующие:

1. Если взносы будут поступать региональному оператору (Фонду) в так называемый «общий котел», то расходоваться они будут Фондом самостоятельно на финансирование проведения капитального ремонта в очередности, установленной Областной программой капитального ремонта жилых домов.

При этом допускается использование на возвратной основе средств, поступивших от одного дома, на проведение ремонта в другом доме, жители которого также накапливают взносы на общем счете Фонда. Однако такое взаимное финансирование допускается исключительно в рамках одного муниципального района или городов Вологды или Череповца.

2. Если взносы жителей дома накапливаются на специальном счете Фонда, то Фонд сможет использовать эти средства только на проведение капитального ремонта этого конкретного дома. При этом чтобы списать средства на оплату проведенного капитального ремонта, Фонд будет обязан представить в банк протокол общего собрания собственников о проведении ремонта, договор и акт выполненных работ по капитальному ремонту. При этом Вы можете заплатить аванс подрядчику на капитальный ремонт дома, но не более чем 30 % от стоимости всех работ, тогда акт выполненных работ по капитальному ремонту необходимо будет представить уже после окончания работ по капитальному ремонту в полном объеме.

3. Если взносы жителей вашего дома накапливаются на специальном счете ТСЖ, жилищного кооператива или управляющей компании, то потрачены они могут быть только на капитальный ремонт именно этого дома. Для того, чтобы списать деньги со счета, необходимо будет представить в банк протокол общего собрания собственников о проведении ремонта, договор и акт выполненных работ. Аванс в счет выполнения работ Вы вправе заплатить подрядчику в размере только 30% от всей суммы ремонта, поэтому снять нужную сумму со счета Вы сможете на основании протокола общего собрания и договора с подрядчиком.

В нашем доме управляющая компания. На общем собрании жильцов мы решили копить деньги на капитальный ремонт на специальном счете нашего дома в Фонде капитального ремонта.

Куда и в какие сроки нам направить протокол общего собрания жителей дома? Сообщили ли нам Фонд, что открыл у себя по нашему дому специальный счет?

Если вы решили копить деньги на специальном счете у регионального оператора, то вам нужно отправить протокол общего собрания собственников жилья, которым оформлено это решение, в Фонд капитального ремонта по адресу: г. Вологда, ул. К. Маркса, дом 4.

Дальше все действия осуществляет владелец специального счета – Фонд капитального ремонта.

В течение 5 рабочих дней со дня открытия счета Фонд направляет уведомление в Государственную жилищную инспекцию о выбранном вами способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников жилья и справки банка об открытии специального счета на ваш дом.

Государственная жилищная инспекция ведет реестр указанных уведомлений и реестр специальных счетов.

В протоколе общего собрания вам необходимо указать уполномоченное лицо и ваши контактные данные, куда Фонд должен направить информацию и реквизиты открытого специального счета на ваш дом.

После открытия специального счета Фонд направит указанному в протоколе уполномоченному лицу извещение об открытии специального счета и реквизиты счета.

Слышал, что при покупке квартиры на меня будет возложена обязанность погасить долг прежнего собственника квартиры по взносам за капитальный ремонт. Так ли это?

Действительно, в соответствии с частью 3 статьи 158 Жилищного кодекса 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.

Иными словами, именно с вас, как с нового собственника квартиры, будут взысканы все долги по взносам прежних собственников.

Поэтому необходимо внимательно составлять договор купли-продажи квартиры, указывая, например, условие погашения продавцом квартиры своей задолженности не только по квартплате, но и по взносам на капитальный ремонт, либо проверить платежные документы по уплате взносов на момент покупки квартиры.

Я заключил договор участия в долевом строительстве квартиры в новом доме. Дом введен в эксплуатацию в сентябре 2014 года. Когда я должен начать уплачивать взносы? Неужели сразу после ввода в эксплуатацию? Это не совсем справедливо, ведь дом новый, и капитальный ремонт ему потребуются еще не скоро.

Если Ваш дом введен в эксплуатацию после утверждения Программы капитального ремонта в нашей области (т.е. после 30 января 2014 года) и внесен в эту Программу при ее актуализации, то обязанность платить взносы у всех собственников Вашего дома возникнет по истечении 5 лет со дня включения Вашего дома в программу капитального ремонта.

Иными словами, если Ваш дом был включен в программу в сентябре 2014 года, то обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у вас возникнет примерно с 1 октября 2019 года. Но вы должны определиться со способом формирования фонда капитального ремонта не позднее чем за 3 месяца до указанной даты, т.е. до 1 июня 2019 года.

Однако, если Вы хотите самостоятельно провести процедуру выбора способа накопления, то Вам необходимо провести общее собрание собственников до 1 мая 2019 года. В случае если до указанной даты вы не проведете собрание, то орган местного самоуправления инициирует проведение общего собрания за вас.

А если вы по каким то причинам не сможете определиться со способом накопления средств (например, не соберете необходимый кворум на собрании), то орган местного самоуправления примет решение о формировании способа накопления средств по вашему дому в «общем котле» у регионального оператора.

Если Вы уже начали платить взносы с сентября 2014 года, т.е. еще до принятия закона области, устанавливающего 5-ти летнюю отсрочку для новых домов, то уплаченные Вами взносы будут засчитаны в счет исполнения Вами на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.

Я являюсь нанимателем муниципального жилого помещения, должна ли я уплачивать взнос за капитальный ремонт?

В Жилищном кодексе РФ проведение капитального ремонта отнесено к обязанностям собственников помещения многоквартирного дома.

Наниматели муниципальных (и государственных) жилых помещений не платят взносы на капитальный ремонт.

Если собственником жилья является муниципалитет, то он за свой счет должен проводить капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, соответственно, предусматривать в местном бюджете средства на проведение капремонта.

Я являюсь ветераном труда, проживаю один в приватизированной двухкомнатной квартире площадью 48 кв.м. Скажите, будут ли мне как ветерану труда предоставляться какие-то льготы при уплате этого взноса?

В соответствии с Жилищным кодексом РФ взнос на капитальный ремонт обязаны платить все собственники помещений в многоквартирном доме. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на всей территории Вологодской области на 2014-2015 годы установлен в размере 6 руб. 60 коп. на квадратный метр общей площади в месяц.

Для ветеранов труда установлены меры социальной поддержки в виде ежемесячной денежной компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в размере 50% оплаты за занимаемую общую площадь в пределах социальной нормы и 50% платы за коммунальные услуги в пределах нормативов потребления.

Взнос на капитальный ремонт включается в состав платы за жилое помещение. Однако компенсация на оплату жилого помещения предоставляется только в пределах социальной нормы.

Социальная норма на территории нашей области составляет:

- на одиноко проживающих в однокомнатных квартирах - фактическая общая площадь жилого помещения;
- на одиноко проживающего в двух- (и более) комнатных квартирах - 33 квадратных метра на человека;
- проживающие в двух- (и более) комнатных квартирах - 21 квадратный метр на человека для семьи из двух человек, но не более фактического размера жилого помещения;

- проживающие в двух- (и более) комнатных квартирах - 18 квадратных метров на человека для семьи из трех и более человек, но не более фактического размера жилого помещения.

Таким образом, Вам, как ветерану труда, ежемесячная денежная компенсация по уплате взноса на капитальный ремонт будет предоставляться в размере 50% от суммы взноса, рассчитанной в пределах социальной нормы.

Вы проживаете в двухкомнатной квартире один, следовательно социальная норма для Вас составляет 33 кв. м.

Размер взноса на капитальный ремонт для Вас будет составлять 316,8 рубля (48 кв. м. x 6.60 руб.) в месяц.

При этом Вам будет предоставлена ежемесячная денежная компенсация в сумме 108,9 рублей (33 кв. м x 6.60 рубля x 50%).

Еще один очень важный момент: в квитанции размер льготы не указывается, фактическая сумма льготы перечисляется органами социальной защиты на основании предоставленной им информации, но при отсутствии у граждан задолженности по оплате.

Таким образом предоставление дополнительной информации и документов со стороны граждан, имеющих право на льготу, не требуется.

Я – ветеран труда, проживаю в квартире одна. Наш дом открыл специальный счет у Фонда, но квитанции мы еще не получали, соответственно и не платю взнос на капитальный ремонт.

А теперь органы социальной защиты перестали перечислять мне ежемесячную денежную компенсацию на все коммунальные услуги, а все коммунальные услуги у меня заплачены полностью.

Правмерно ли меня лишают всей суммы ЕДК, если я не платю только взнос на капитальный ремонт?

В соответствии с жилищным законодательством компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее – ЕДК) предоставляется гражданам только в случае отсутствия у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Согласно пункту 2.16 Порядка предоставления ЕДК отдельным категориям граждан, утвержденного постановлением Правительства области от 16 апреля 2010 года № 402 (далее – Порядок), под задолженностью понимается наличие у гражданина задолженности перед организацией в размере, превышающем сумму трех месячных размеров платы за жилищно-коммунальные услуги, исчисленных этой организацией за три последних месяца.

То есть, задолженностью будет считаться невнесение гражданином платы по любому из видов жилищно-коммунальных услуг (например, за взнос на капитальный ремонт, либо за содержание и ремонт жилого помещения, либо за горячее водоснабжение, либо за электроснабжение и др.) при условии, что размер неуплаты превышает сумму трех месячных размеров платы за данную услугу, исчисленную организацией, за последних три месяца.

Поэтому, если у Вас возникла задолженность по оплате взноса на капитальный ремонт в размере более 3-х месячного размера этих взносов, то приостановление Вам выплаты ЕДК по всем жилищно-коммунальным услугам является правомерным вне зависимости от уплаты иных видов жилищно-коммунальных услуг.

В соответствии с Порядком размер ЕДК определяется как единая сумма компенсаций расходов по оплате каждого вида жилищно-коммунальных услуг, в том числе взносов на капитальный ремонт. Поэтому не допускается установление размера ЕДК только по оплаченным видам жилищно-коммунальных услуг.

После того, как Вы погасите задолженность по взносам на капитальный ремонт, ЕДК Вам будет предоставлена за весь период, за который она не выплачивалась, но не более чем за три года, предшествующие месяцу возобновления выплаты.

Здравствуйте, 28 октября 2014 года я получила квитанцию от Фонда капитального ремонта на уплату взноса за капитальный ремонт. Наш дом копил средства в так называемом «общем кошельке».

Площадь моей квартиры указана как 54 м², однако на самом деле площадь моей квартиры составляет всего 48 м².

Что мне нужно сделать, чтобы Фонд капитального ремонта исправил данные о площади моей квартиры?

Если в Вашей квитанции неверно указана площадь квартиры, Вам необходимо направить (письменно или лично) в адрес Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области по адресу: 160019, г. Вологда, ул. К. Маркса, д. 4 (тел.: 78-72-57) или по электронной почте e-mail: fondkapremvo@gmail.com заявление с приложением любого документа (копии свидетельства о праве собственности, кадастрового паспорта либо технического плана) на квартиру, где указана фактическая площадь квартиры. Кроме того, специалисты Фонда отвечают на вопросы граждан по телефону "горячей линии" (8172) 78-72-57 в будние дни с 9.00 до 13.00 часов. Также к специалистам можно обратиться лично по вышеуказанному адресу в кабинет № 6 с 8.30 до 13.00 часов в будние дни.

Жителями нашего дома проведен ремонт крыши и фундамента в феврале 2014 года, собирали по 5 тысяч с каждой квартиры, а теперь нам снова платить в Фонд? Ведь ремонт крыши нам теперь должно не потребоваться. Мы слышали, что установили так называемые «плавающие канькулы» для тех, кто провел ремонт дома за счет своих средств. Как нам ими воспользоваться?

Да, действительно, теперь в законе области определен порядок зачета средств, потраченных жителями на внеплановый ремонт, в счет будущих платежей. Такой зачет может быть проведен для тех граждан, которые сделали ремонт дома после 30 января 2014 года - даты опубликования областной программы капремонта.

Иными словами, если в доме, в котором деньги поступают в так называемый «общий котел», возникнет необходимость проведения внепланового ремонта и жители проведут его за свой счет без привлечения бюджетных средств и средств Фонда капитального ремонта, то сумма ремонта будет засчитана в счет будущих платежей.

Однако предусмотрено ограничение по возможному зачету средств, т.е. не любая сумма, которую потратили собственники, может быть зачтена, а только не свыше чем размер предельной стоимости этих работ (предельная стоимость работ установлена постановлением Правительства Вологодской области от 31 октября 2013 № 1119 "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме"). Ремонт (как полностью дома, так и отдельные виды работ по ремонту) должен быть выполнен до наступления срока ремонта, установленного программой капремонта.

Но Фонд проведет вам зачет в счет будущих платежей только в том случае, если специальной комиссией будет подтверждено, что данный вид ремонта не потребуется вашему дому до установленного Программой капитального ремонта срока.

Для проведения зачета потраченных средств вам необходимо провести общее собрание собственников дома и принять решение о проведении капитального ремонта, и составить протокол общего собрания. Причем это решение должно быть оформлено в соответствии с требованиями статьи 139 Жилищного кодекса РФ. В этом решении обязательно должны быть определены или подтверждены перечень работ, сроки проведения ремонта, источники финансирования ремонта, смета расходов на капитальный ремонт, а также лицо, которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемке работ и подписывать акты выполненных работ.

Если этих сведений в протоколе не будет, это повлечет отказ в зачете. После этого вам необходимо предпринять следующие шаги:

1) направить письменное обращение и решение общего собрания собственников в Фонд. К решению необходимо приложить:

- а) договор на выполнение работ или его копию;
- б) акт приемки выполненных работ или его копию;
- в) платежные документы, подтверждающие полную оплату работ или их копии;
- г) список собственников квартир, которые оплачивали данные работы (с указанием суммы денежных средств, перечисленной в счет оплаты оказанных услуг и (или) выполненных работ каждым собственником), заверенный управляющей организацией.

Все эти документы должны быть переданы Фонду и заверены организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом. При непосредственном управлении домом документы могут быть заверены лицом, которое собственники в соответствии с частью 3 статьи 164 Жилищного кодекса уполномочили действовать от их имени с третьими лицами;

2) Фонд осуществляет проверку документов в течение 7 дней. После этого он может отказать в проведении зачета по следующим основаниям:

- а) документы представлены не полностью;
- б) оказанные услуги и (или) выполненные работы не предусмотрены областной программой капитального ремонта;
- в) оказанные услуги и (или) выполненные работы оплачены с привлечением бюджетных средств и средств регионального оператора.

В течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе в зачете Фонд направляет мотивированное решение жителям.

Если отказ произошел только в результате того, что документы были представлены не полностью, то собственники вправе повторно обратиться, собрав нужные документы.

3) если все документы в порядке, то Фонд направляет запрос в специальную комиссию об установлении необходимости (об отсутствии необходимости) проведения этих же работ по капитальному ремонту. Порядок принятия такого решения установлен Правительством области. Если комиссия придет к выводу, что эти же виды работ будут необходимо выполнять в дальнейшем снова в сроки, установленные Программой, то Фонд принимает решение об отказе в зачете средств и направляет его жителям.

Если комиссия подтвердит отсутствие необходимости в повторном проведении выключенных работ в установленные Программой сроки, то Фонд в течение 7 рабочих дней со дня получения решения комиссии принимает решение о зачете средств.

Но зачет будет предоставлен не всем собственникам дома, а только тем, которые участвовали в оплате работ по капремонту и только на ту сумму, которую они заплатили за капремонт.

Для жителей это означает, что они не будут уплачивать взносы на капитальный ремонт до достижения внесенной ими на капитальный ремонт суммы.

Если Фонд отказал в зачете, например, документы были представлены не полностью, то собственники вправе собрать нужные документы и обратиться в Фонд повторно.

В октябре 2015 года в нашем доме сломался тепловой узел, теперь у нас нет горячей воды. Мы перечисляем взносы в "общий котел" региональному Фонду с октября 2014 года, но срок ремонта сетей в нашем доме назначен на 2019 год. Что нам теперь делать? Жить до 2019 года без горячей воды? Все собранных нами за год средств уже вполне достаточно для ремонта теплового узла, но Фонд отказывается провести досрочный аварийный ремонт, советует собрать дополнительные средства, которые будут засчитаны в счет будущих платежей? Разве это законно?

В данной ситуации Фонд прав. В настоящее время для собственников, выбравших "общий котел", вопрос аварийных ремонтов можно решить только путем сбора дополнительной суммы денег или путем переноса срока ремонта на более ранний.

Порядок проведения зачета средств подробно рассмотрен в предыдущем вопросе.

Что касается переноса сроков ремонта на более ранние, то здесь все зависит от того, где накапливаются средства: на общем счете у Фонда капитального ремонта или на специальном счете.

Если на специальном счете, то вариант наиболее простой – собственники принимают решение о проведении ремонта и проводят его, когда считают необходимым. Конечно, при этом на счете должно быть достаточно денежных средств для проведения ремонта, либо собственники могут задействовать механизмы кредитования.

Если средства накапливаются, как в вашем доме, в общем котле у Фонда капитального ремонта, то вам необходимо обратиться в органы местного самоуправления с заявлением об установлении необходимости проведения капитального ремонта. В заявлении необходимо указать обстоятельства, послужившие причиной для обращения в комиссию, с приложением имеющихся документов о техническом состоянии дома, в том числе актов обследования технического состояния общего имущества, заключений экспертных организаций.

При мэрии г. Череповца создана специальная комиссия по определению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, которая по вашему обращению должна провести обследование дома.

По результатам обследования жилого дома комиссия оформляет протокол, который размещается на сайте мэрии г. Череповца и направляется собственникам дома.

Если комиссия подтвердит необходимость срочного проведения ремонта, то запускается механизм внесения изменений в областную программу капитального ремонта – мэрия города обращается в департамент строительства и ЖКХ области, который, в свою очередь, на основании протокола комиссии и обосновывающих материалов готовит изменения в областную программу капитального ремонта. Изменения в программу утверждаются постановлением Правительства области.

Конечно, эта процедура может продлиться два – три месяца. Если вы не желаете ждать, когда будут внесены изменения в программу, вы можете дополнительно собрать средства и провести ремонт за свой счет, а впоследствии получить зачет или так называемые «оплатные каникулы». Другой вариант – копить средства на специальном счете, с которого вы по решению общего собрания собственников можете в любое время снять необходимую сумму для проведения аварийных ремонтов.

Согласно Жилищному кодексу РФ способ формирования фонда капремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений.

Ваше решение о прекращении формирования фонда на счете регионального оператора в «общем котле» и накопления средств на специальном счете вступит в силу через два месяца после направления такого решения региональному оператору. Это позволит собственникам в более сжатые сроки получить накопленные по многоквартирному дому деньги из «общего котла» на специальный счет.

Наша квартира находится в собственности у 3-х собственников (я, бывший муж, ребенок). Бывший муж с нами не живет, но квитанции на взнос на капитальный ремонт приходят мне полностью за всю квартиру. Я слышала, что каждый собственник обязан платить за себя, почему и должна оплачивать взнос за бывшего мужа? Как и могу разделить личные счета, чтобы квитанции приходили каждому собственнику на его долю?

При необходимости разделить лицевой счет с учетом площади, приходящейся на Вашу долю, необходимо обратиться в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области по адресу: 160019, г. Вологда, ул. К. Маркса, д. 4 (тел.: 78-72-57) или по электронной почте

e-mail: fondkapremvo@gmail.com.

Вы можете сделать это следующим образом:

- отправить на факс или электронную почту заявление (произвольной формы) на разделение лицевых счетов с приложением копии свидетельства о праве собственности на помещение;

- лично обратиться в Фонд, оставив заявление и приложив копию свидетельства о праве собственности на помещение.

На основании заявления будет присвоен новый лицевой счет, а также произведен перерасчет исходя из вашей доли собственности.

Образец заявления:

В НО «Фонд капитального ремонта МКД ВО»

от абонента _____

(ФИО) _____ (телефон) _____

заявление

Прошу произвести перерасчет/разделение лицевого счета помещения по адресу:

Площадь: _____ Этаж: _____ Количество комнат: _____
» _____ 20 _____ г.

ПРИЛОЖЕНИЕ: копия свидетельства о праве собственности на помещение

(подпись)

А если подошло время на капремонт, а денег на специальном счете ТСЖ дома недостаточно? Что нам делать? Мы останемся без ремонта? Слышала, что если мы не проведем ремонт, нас в обязательном порядке переведут в «общий котел», а потом Фонд нам проведет ремонт. Так ли это?

Если жители вашего дома нерегулярно производят платежи по капитальному ремонту на специальный счет, то ваш дом могут перевести в "общий котел" и до наступления срока проведения ремонта по Областной программе капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории Вологодской области, утвержденной постановлением Правительства области от 23 декабря 2013 года № 1354 (далее – Программа). Рассмотрим две возможные ситуации. Первая – когда вы собираете недостаточную сумму средств на капитальный ремонт, и вторая – когда в установленный Программой срок в вашем доме ТСЖ не проведет капитальный ремонт.

1 ситуация. Владелец специального счета – в вашем случае ТСЖ – обязан ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора (Государственная жилищная инспекция области) сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, ТСЖ ежегодно в срок до 1 февраля должно информировать жилищную инспекцию области о размере остатка средств на вашем специальном счете.

В случае, если денег на специальном счете собрано менее 50% от размера начисленных жителям вашего дома взносов, то ваш дом принудительно могут перевести на уплату в так называемый "общий котел". Порядок такого перевода подробно прописан в Жилищном кодексе РФ.

Сначала жилищная инспекция уведомит ваше ТСЖ о необходимости погашения задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления такого уведомления. Если деньги за три месяца до истечения указанного срока не поступят, то владелец специального счета – ТСЖ – проводит общее собрание жильцов с целью принятия решения о порядке погашения задолженности. Если до истечения пятимесячного срока деньги жильцами не будут собраны и в жилищную инспекцию не поступят документы о погашении задолженности, то жилищная инспекция уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о переводе вашего дома в "общий котел" и направляет такое решение владельцу специального счета – вашему ТСЖ.

ТСЖ будет обязано перечислить оставшиеся у него на специальном счете средства на счет регионального оператора ("общий котел") в течение одного месяца с момента получения такого решения от органа местного самоуправления. Если деньги не будут перечислены в месячный срок, то любой собственник дома вправе обратиться в суд с заявлением о переводе денег со спецсчета на счет регионального оператора.

2 ситуация. Если наступил срок ремонта дома, а ремонт не проведен. Когда непосредственно подходит время ремонта, алгоритм действий примерно такой. За шесть месяцев до наступления года ремонта дома, указанного в Программе, управляющая компания (ТСЖ, жилищный кооператив или иное лицо, осуществляющее управление домом) представляет жильцам предложения о сроке начала капремонта, о перечне работ и их стоимости, об источниках их финансирования и другие предложения, связанные с проведением капремонта дома.

Собственники квартир не позднее чем через три месяца после получения предложений обязаны их рассмотреть и принять решение общего собрания (большинством 2/3 голосов от общего числа собственников), на котором определяют или утверждают:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) смету расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех жильцов будет участвовать в приемке оказанных услуг и (или) работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в Вашем доме не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом установлена необходимость выполнения какого-либо вида работ, предусмотренных программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (в общем котле) и направляет такое решение Вашему ТСЖ.

ТСЖ будет обязано перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления.

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в вашем многоквартирном доме будет принято после внесения соответствующих изменений в Программу капитального ремонта и определения года ремонта.

У меня в собственности есть нежилое помещение (магазин) в жилом доме. Жилищный кодекс РФ предусматривает, что взнос на капитальный ремонт вносится в состав платы только за жилое помещение. Однако я тоже получила квитанцию на уплату данного взноса от регионального оператора. Разве владельцы нежилых помещений также должны уплачивать взнос на капитальный ремонт?

В нашем доме есть встроенные гаражи, почему на них тоже начисляется взнос на капитальный ремонт? Мы их сами обслуживали, сами ремонтируем. Считая, что это незаконно.

Взносы на капитальный ремонт должны платить все собственники как жилых, так и нежилых помещений многоквартирного дома.

Такую обязанность за собственниками прямо закрепляет Жилищный кодекс РФ. В соответствии с частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с частью 1 статьи 158 Кодекса расходы собственника определяются соразмерно его доле в праве общей собственности.

Таким образом, Вы обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт исходя из общей площади принадлежащих Вам в многоквартирном доме магазинов и (или) гаражей.

В нашем доме открыт специальный счет, владельцем мы выбрали управляющую компанию, но не все собственники платят. Слышал, что если мы не будем платить взносы, нас принудительно переведут в "общий котел". Это действительно так?

Да, действительно в июне 2015 года Жилищный кодекс РФ были внесены соответствующие изменения.

Управляющая компания обязана ежемесячно в срок до 25 числа месяца следующего за отчетным представлять в орган государственного жилищного надзора (Государственная жилищная инспекция области) сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, управляющая компания обязана ежегодно в срок до 1 февраля информировать жилищную инспекцию области о размере остатка средств на Вашем специальном счете.

В случае, если денег на специальном счете собрано менее 50% от размера начисленных жителям Вашего дома взносов, то Ваш дом принудительно могут перевести в так называемый «общий котел». Порядок такого перевода подробно прописан в Жилищном кодексе РФ.

Сначала жилищная инспекция уведомит Вашу управляющую компанию о необходимости погашения задолженности в срок не более чем 5 месяцев с момента поступления такого уведомления. Если деньги за три месяца до истечения указанного срока не поступят, то управляющая компания проводит общее собрание жильцов с целью принятия решения о порядке погашения задолженности. Если до истечения 5-месячного срока деньги жильцами не будут собраны и в жилищную инспекцию не поступят документы о погашении задолженности, то жилищная инспекция уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о переводе Вашего дома в «общий котел» и направляет такое решение владельцу специального счета – Вашей управляющей компании.

Управляющая компания будет обязана перечислить оставшиеся у нее на специальном счете средства на счет регионального оператора («общий котел») в течение одного месяца с момента получения такого решения от органа местного самоуправления. Если деньги не будут перечислены в месячный срок, то любой собственник дома вправе обратиться в суд с заявлением о переводе денег со специального счета на счет регионального оператора.

Мы платим взносы на капитальный ремонт в «общий котел», недавно нам провели ремонт кровли, но мы считаем, что сделана она некачественно (не установлены снегозадерживающие элементы). Кто будет нести ответственность за некачественный ремонт и как нам исправить все недостатки?

Прежде всего, необходимо отметить, что Фонд капитального ремонта при заключении договора на проведение ремонта обязан в условиях договора предусмотреть установление гарантийного срока на проведенные работы продолжительностью не менее 5 лет с момента подписания акта выполненных работ, а также предусмотреть в договоре обязательство подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, своими силами и за свой счет.

Кроме того, приемка работ производится не только работниками Фонда капитального ремонта, а в состав комиссии обязательно включаются представители местной администрации, представители управляющей компании, а также представители собственников данного многоквартирного дома.

Напомним, что лицо, уполномоченное от имени собственников дома участвовать в приемке работ, определяется еще до начала ремонтных работ на общем собрании собственников при рассмотрении ими предложения Фонда о перечне и объеме работ по ремонту.

Ответственность за некачественно выполненные работы перед собственниками несет Фонд капитального ремонта в течение не менее 5 лет с момента подписания акта приемки. Это означает, что вам не нужно искать подрядчиков, которые проводили работы, вы просто направите в Фонд свои претензии.

Мне 71 год, никаких льгот как ветеран труда или инвалид я не получаю. Я слышал, что теперь установили компенсацию на взнос на капитальный ремонт для тех, кто старше 70 лет. Как я могу ее получить?

Действительно, с 1 января 2016 года на территории Вологодской области действует закон области «О предоставлении компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома отдельным категориям граждан».

Этим законом предусмотрено предоставление компенсации взноса на капитальный ремонт неработающим пожилым гражданам, достигшим возраста 70-ти лет в размере 50%, 80-ти лет – 100%, которые проживают одиноко или в составе семьи, состоящей только из неработающих лиц пенсионного возраста.

Необходимо отметить несколько важных условий предоставления этой компенсации: во-первых, это именно компенсация взноса, а не освобождение от его уплаты. Иными словами, Вам сначала необходимо полностью заплатить взнос на капитальный ремонт, а в следующем месяце органы социальной защиты возместят Вам 50% взноса и переведут денежную компенсацию на Ваш счет в банке. Сейчас точно так же все льготники (ветераны труда, инвалиды и пр.) получают ЕДК (ежемесячную денежную компенсацию) на оплату услуг ЖКХ; во-вторых, предоставляться такая компенсация будет только тем лицам, которые являются собственниками жилых помещений. Если Вы проживаете в квартире детей, а квартира оформлена в их собственность, то компенсацию Вы не получите; в-третьих, компенсация взноса будет рассчитана не на всю площадь квартиры, а только в пределах социальной нормы, т.е. для одиноко проживающих – исходя из площади 33 кв. м, для семьи из 2-х человек – исходя из площади 42 кв. м, для семьи из 3-х и более человек – 18 кв. м на каждого члена семьи;

в-четвертых, компенсация будет предоставлена при условии, что Вы не работаете и проживаете одиноко или в составе семьи, состоящей только из неработающих лиц пенсионного возраста (т.е. достигших возраста: женщины – 55 лет, мужчины – 60 лет). Иными словами, если в Вашей квартире прописаны дети, внуки или другие члены семьи, не достигшие пенсионного возраста или работающие пенсионеры, то компенсацию взноса Вы получить не сможете.

Для того чтобы оформить и получить эту компенсацию Вам необходимо подать заявление в органы социальной защиты или в МФЦ по месту жительства. К заявлению необходимо приложить копию документа, удостоверяющего личность, копии документов, подтверждающих право собственности на квартиру, и квитанцию о размере начисленного Вам взноса на капитальный ремонт за месяц, предшествующий месяцу подачи заявления.

Мне 78 лет, я являюсь ветераном труда и проживаю один в двухкомнатной квартире. Слышала, что принят закон, и теперь все граждане в возрасте 70-ти и 80-ти лет освобождены от взноса на капитальный ремонт. Но квитанция мне продолжает приходить, обязан ли я их оплачивать?

Да, вы должны продолжать оплачивать квитанции, поскольку для вас механизм получения ежемесячной денежной компенсации на уплату взноса не изменится.

Вы являетесь ветераном труда и по этому основанию вы уже получаете компенсацию в размере 50% взноса на капитальный ремонт в пределах социальной нормы площади жилья (33 кв. м в Вашем случае).

Сначала Вы полностью оплачиваете взнос на капитальный ремонт и остальные услуги ЖКХ, а в следующем месяце органы социальной защиты возмещают Вам и 50% взноса на капитальный ремонт, и 50% платы за содержание жилья и коммунальные услуги.

Получить 100% компенсацию взноса на капитальный ремонт вы сможете только после достижения возраста 80-лет. При этом 50% взноса Вам компенсируют как ветерану труда, а еще 50% взноса – как лицу, достигшему возраста 80-ти лет.

Нашему дому пришло предложение от Фонда капитального ремонта о начале капитального ремонта. Через шесть месяцев нам предлагают провести ремонт сетей холодного водоснабжения. Однако в нашем доме 1957 года постройки фундамент находится в плачевном состоянии, имеются большие трещины, и мы бы хотели в первую очередь отремонтировать его. Как нам заменить один вид ремонта на другой?

В соответствии с Жилищным кодексом РФ (статья 189) вы не позднее чем через три месяца с момента получения предложений от Фонда обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решение, которым должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) 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 оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если собственники помещений не согласны с видом предложенных ремонтных работ, то для того чтобы изменить один вид работ на другой, необходимо на общем собрании собственников принять решение о проведении необходимого вида работ (ремонта фундамента) и направить копию решения, за которое проголосуют собственники, в Фонд и мэрию города, при которой создана специальная комиссия по определению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Эта комиссия по вашему обращению должна провести обследование дома и принять решение о признании дома требующим (не требующим) проведения требуемого вами вида работ по капитальному ремонту, в целях переноса установленного срока капитального ремонта.

По результатам обследования жилого дома комиссия оформляет протокол, который размещается на сайте мэрии города и направляется собственникам дома. Если комиссия подтвердит необходимость срочного проведения ремонта, то запускается механизм внесения изменений в областную программу капитального ремонта – мэрия города обращается в Департамент строительства и ЖКХ области, который, в свою очередь, на основании протокола комиссии и обосновывающих материалов готовит изменения в областную программу капитального ремонта. Изменения в программу утверждаются постановлением Правительства области.

Конечно, эта процедура может продлиться два – три месяца. Если вы не желаете ждать, когда будут внесены изменения в Программу, Вы можете дополнительно собрать средства и провести ремонт фундамента за свой счет, и впоследствии получить по этому виду работ зачет или так называемые «сплатежные каникулы», а ремонт сетей ховодного водоснабжения провести в предлагаемые Фондом капитального ремонта сроки.

В нашем доме провели капитальный ремонт подвала, однако, как оказалось, никто из жителей не присутствовал при приемке работ. Нам бы хотелось проконтролировать качество выполненных работ. Правомерны ли действия Фонда капитального ремонта, если он не пригласил жителей дома на приемку работ? В следующем году будут ремонтировать крышу. Как нам участвовать в приемке работ по крыше?

Когда вам приходило предложение от Фонда капитального ремонта о сроке начала капитального ремонта по вашему дому, а также по перечню работ, вы должны были в течение трех месяцев провести общее собрание и принять соответствующее решение в порядке [ч. 5 ст. 189](#) Жилищного кодекса РФ, на котором утвердить:

- 1) перечень услуг и (или) 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 оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. В соответствии со статьей 182 Жилищного кодекса РФ Фонд капитального ремонта обязан осуществлять приемку выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий, с участием представителей собственников помещений, представителей управляющих компаний и представителей органов исполнительной власти области, ответственных за реализацию программы капитальных ремонтов.

Поэтому Вы вправе требовать от Фонда, чтобы выбранное Вами на общем собрании уполномоченное лицо принимаю участие в приемке работ, его подпись в акте обязательна. Кроме того, акт приемки в соответствии со статьей 190 Жилищного кодекса РФ должен быть согласован и с мэрией города Череповца.