

Капремонт по-новому: что будет, если....

Николай ЛИТВИНОВ

Мы собрали вопросы о самых неоднозначных ситуациях, которые могут возникнуть при запуске в 2015 году региональной программы капитального ремонта.

ЕСЛИ собственники не станут оплачивать ежемесячные взносы, что их ждет?

- Те собственники помещений, которые несвоевременно или не полностью уплатили взнос на капитальный ремонт, будут обязаны оплачивать проценты в том же порядке, как происходит оплата пени за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг, то есть будут включены в платежный документ отдельной строкой.

Взимаемые за неуплату капитального ремонта проценты будут направляться на формирование фонда капитального ремонта. Это будет еще один источник финансирования работ и услуг по капитальному ремонту.

ЕСЛИ дом новый и капитальный ремонт не понадобится еще длительное время, то собственники тоже с 2015 года должны оплачивать капитальный ремонт?

- Да, плата будет обязательной и для тех домов, которые сейчас не нуждаются в капитальном ремонте и введены в эксплуатацию буквально вчера. Проходит время, дому необходим капитальный ремонт, а денег на него нет. Не ремонтируется крыша, происходят

утечки на внутридомовых трубопроводах, как следствие, оказываются некачественные коммунальные услуги и так далее. Фонд капитального ремонта на таком доме, сформированный за счет взносов собственников помещений, позволит решать проблемы капитального характера в оперативном порядке и не доводить дом до аварийного состояния.

ЕСЛИ собственники решат на собрании, что будут платить больше, чем установлено региональным законом?

- Положим, собственники помещений в многоквартирном доме примут решение установить взнос на капитальный ремонт в размере больше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный правительством области. В таком случае часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет получившегося превышения размера взноса, по решению общего собрания собственников помещений может использоваться на финансирование любых услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

ЕСЛИ собственники проигнорируют свою обязанность? Проходит шесть месяцев, а собственники так и не определились и не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта?

- В случае, если собственники помещений в положенный срок после официального опубликования областной программы капитального ремонта не выбрали

или выбрали, но не реализовали выбранный способ формирования фонда капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора.

Но до этого представители муниципалитета придут к собственникам и напомним им об их обязанности. Не позднее чем за месяц до окончания установленного срока орган местного самоуправления должен созвать общее собрание в многоквартирном доме для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

ЕСЛИ у ТСЖ или ЖСК появятся долги перед третьими лицами, например, перед ресурсоснабжающими организациями?

- Поскольку денежные средства, находящиеся на специальном счете, не являются собственностью владельца специального счета, на них не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета.

Кроме того, в случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Таким образом, права собственников помещений на средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете, хорошо защищены от нецелевого использования владельцем специального счета.

■ В ТЕМУ

Про банки и регионального оператора

Зачем региональный оператор направляет собственникам предложения о капремонте? Разве региональный оператор не должен руководствоваться областной программой по капитальному ремонту?

- Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в которых собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, организует сам региональный оператор в объеме и в сроки, установленные областной программой капитального ремонта.

Тем не менее, и в этом случае от собственников помещений требуется

принятие решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома.

Собственники должны в течение трех месяцев рассмотреть поступившие предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта, утвердив предложенные перечень работ, смету расходов и сроки проведения ремонта, а также источники финансирования капитального ремонта. Фактически в этом случае решение собственников помещений является формальным, хотя и необходимым.

Будут ли какие-то ограничения по выбору банков? Их сейчас очень много, как не ошибиться?

- Специальный счет может быть открыт в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд рублей;

Информация о таких кредитных организациях ежеквартально размещается на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации; если владельцем специального счета определен региональный оператор, а собственники не выбрали кредитную организацию или выбранная кредитная организация не соответствует установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора.



Работы начнутся только в конце следующего года, но изменения, связанные с новой программой, мы ощутим намного раньше.

ЕСЛИ собственник продает квартиру, а до этого платил 20 лет, его деньги куда пойдут?

- Право собственника на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. Это такая же доля, как доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме.

Собственник помещения не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к новому собственнику переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

■ ВНИМАНИЕ!

График приема граждан сотрудниками Фонда

Генеральный директор
Еженедельно по понедельникам с 10:00 до 12:00
Прием по предварительной записи по телефону 8(4012)30-35-41

Заместитель генерального директора
Еженедельно по четвергам с 15:00 до 18:00
Прием по предварительной записи по телефону 8(4012)30-35-41

Начальник отдела реализации программ
Еженедельно по вторникам, средам, четвергам с 15:00 до 17:00 телефон 8(4012)30-35-42

ЕСЛИ дом признан аварийным уже сейчас, то собственники не будут платить за капремонт? А если не признан, но фактически таким является и будет признан аварийным, допустим, в 2018 году?

- Собственники помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, освобождены от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт.

Если решения о признании дома аварийным на момент формирования или актуализации программы нет, собственники в таких до-

мах будут платить за капитальный ремонт.

Если будет принято решение о признании дома аварийным, о сносе дома, то средства фонда капитального ремонта по решению общего собрания собственников направляются на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома.

Собственники помещений в таких многоквартирных домах освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за тем месяцем, в котором принято решение об аварийности дома.

■ СЕМИНАРЫ

В офисе Фонда капитального капитального ремонта еженедельно проводятся информационно-просветительские семинары по вопросам организации и проведения капитального ремонта в условиях нового законодательства по адресу: Калининград, ул. Уральская, д.18, 4-й этаж (по предварительной записи).

Справки и заявки по тел.: 8(4012)30-35-42, 30-35-43.