



Администраторы
групп домов



ПЕРЕДЕЛКИНО
БЛИЖНЕЕ
ГОРЬКА-ПАРК

Капитальный ремонт

Соседям от соседей -
просто о сложном



Дорогие соседи, жители района Перedelкино Ближнее.

Эта небольшая презентация создана для того, чтобы ответить на вопросы по поводу капитального ремонта и взносов на него, которые возникают практически у всех нас.

Вот основные вопросы, которые мы рассмотрим:

- Что такое капитальный ремонт? Кто должен за него платить?
- Можно ли не платить за капитальный ремонт и что будет, если просто не платить за него?
- Сколько должны вносить собственники жилья в нашем районе за капитальный ремонт?
- Как можно отсрочить или снизить взносы на капитальный ремонт?
- Как можно наилучшим образом использовать средства, собранные на капитальный ремонт? Чем отличаются региональный и специальный счет для капитального ремонта?
- Кто может открыть специальный счет и управлять им?
- Как проконтролировать, что собранные средства используются по целевому назначению?
- Резюме

Что такое капитальный ремонт и кто должен за него платить?

Согласно статье 166 жилищного кодекса Российской Федерации, капитальный ремонт включает в себя:

- 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;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Согласно статье 169 ЖК РФ, взносы на капитальный ремонт обязаны вносить все собственники жилья в многоквартирном доме за исключением случаев, когда дом признан аварийным.

Можно ли не платить за капитальный ремонт и что будет, если просто не платить за него?

Исходя из статьи 158 ЖК РФ, необходимыми платежами собственников жилья являются:

- 1) плата за содержание и ремонт жилого помещения
- 2) взнос на капитальный ремонт
- 3) плата за коммунальные услуги.

Т.е. платить за капитальный ремонт нужно обязательно, так как коридоры, лестницы, лифты и прочее, так как это имущество является общей долевой собственностью жильцов, а значит поддержание ее в нормальном состоянии – наша с вами общая обязанность.

В соответствии со ст.ст.154, 159-160 ЖК РФ, в случае неоплаты взносов на капитальный ремонт предусмотрена ответственность в виде наложения пени, взыскания в судебном порядке образовавшегося долга, приостановление выплаты льгот и субсидий, причитающихся собственникам.

Сколько должны вносить собственники жилья в нашем районе за капитальный ремонт?

Правительство Москвы определило, что с 1 июля 2017 года минимальный размер взноса в месяц на капремонт в многоквартирном доме увеличится до 17 руб. на квадратный метр общей площади помещения (постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 851-ПП "О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП").

Предположим, что ваша квартира имеет площадь 60 кв.м., значит ваш взнос на капитальный ремонт ежемесячно составит 1020 рублей, а в год – 12240 рублей.

Как избежать этого платежа в течение нескольких лет и не потерять деньги, которые будут собраны в последующие годы? Об этом мы расскажем в следующей части.



Как можно отсрочить или снизить взносы на капитальный ремонт?

Если жильцы уверены в том, что в ближайшие несколько лет им не понадобится производить серьезных работ по дому, то они могут попросить отсрочку. Это решение должно обсуждаться на общем собрании собственников жилья. Если все жильцы проголосуют за отсрочку от платежей по капитальному ремонту, то им непременно пойдут на встречу и в администрации. Заявление от имени всех жителей предоставляется в местную администрацию, где рассматривается комиссией по жилищным вопросам. После того, как оценено состояние дома, а также взяты во внимание доводы жильцов, в отношении просьбы собственников помещений в многоквартирном доме либо пишется отказ, либо оформляется отсрочка. Решение, принятое администрацией нельзя отменить. Отсрочку не могут получить те постройки, срок эксплуатации которых превысил пять лет.

Как можно наилучшим образом использовать средства, собранные на капитальный ремонт? Отличия регионального и специального счетов для капитального ремонта. (часть 1)

На данный момент доступны 2 способа сбора средств на капитальный ремонт:

- 1) на счёте регионального оператора (используется по умолчанию)
- 2) на специальном счёте

Плюсы и минусы каждого из вариантов вы увидите в таблице на следующей странице.



Как можно наилучшим образом использовать средства, собранные на капитальный ремонт? Отличия регионального и специального счетов для капитального ремонта. (часть 2)

	Специальный счет	Региональный оператор
Права на денежные средства принадлежат	Собственникам	Региональному оператору
Начисление % на средства, внесенные на капремонт	Да	Нет
Плата за обслуживание счета	Есть	Нет
Возможность приостановления платежей при достижении установленного размера фонда	Да В случае, если законом субъекта РФ предусмотрен минимальный размер фонда капитального ремонта дома, по достижении этого минимального размера, собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.	Нет
Контроль за качеством работ производят	При приемке работ присутствуют все заинтересованные стороны: члены ТСЖ ЖСК, УК (если они есть), подрядная организация, выполняющая работы, собственники, представители организации по строительному контролю.	При приемке работ присутствуют все заинтересованные стороны: члены ТСЖ ЖСК, УК (если они есть), подрядная организация, выполняющая работы, собственники, представители организации по строительному контролю.
Возможность провести капремонт до установленного региональной программой срока за счет минимальных взносов	Да	Да, но при наличии средств в фонде капитального ремонта на год, в который собственники решили провести капремонт
Возможность привлечения дополнительных средств	Да, возможность взять кредит, с последующим погашением из средств специального счета	Нет
Государственная поддержка при ее наличии	Равнодоступна	Равнодоступна
Использование взносов на капремонт других домов	Нет	Да
Возможность собственников самостоятельно выбирать подрядные организации	Да	Нет

Как можно наилучшим образом использовать средства, собранные на капитальный ремонт? Отличия регионального и специального счетов для капитального ремонта. (часть 3)

ЖК РФ, Статья 173 "В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет"

Главное преимущество специального счета - это возможность самостоятельно управлять содержанием своего дома. Собственники сами решают, как копить и тратить деньги, какие работы производить и в какие сроки.

На специальном счете собираются средства собственников одного конкретного дома. Собственники самостоятельно распоряжаются этими средствами - они вправе принять решение о проведении ремонта в более ранние сроки, конечно, при условии, что средств на специальном счете достаточно для финансирования работ или выбраны другие способы финансирования.

Общий счет (счет регионального оператора), безусловно, удобен для собственников домов, которым уже вскоре может потребоваться капитальный ремонт. Региональная программа капитального ремонта устанавливает очередность проведения капремонта во всех многоквартирных домах того или иного региона. То есть – если мы выбираем счёт регионального оператора, то по принципу финансовой пирамиды - сначала мы платим за капитальный ремонт других домов, а потом (лет через 15-20) мы будем надеяться на то, что средства для нас соберут другие.

Мы – новый район, капитальный ремонт нам потребуется не скоро, это выгодно домам, чей срок эксплуатации более 15 лет.

Кто может открыть специальный счет и управлять им?

Специальный счет могут открыть:

- 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах.
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- 3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

Так как на момент составления этого материала в микрорайоне Перedelкино Ближнее все дома находятся под управлением управляющей компании Комфорт-сити и не существует ТСЖ и кооперативов, то для нас применим только третий пункт, т.е. наша управляющая компания.

Как проконтролировать, что собранные средства используются по целевому назначению?

Банк осуществляет перечисление денег со специального счета только при предоставлении владельцем специального счета предусмотренных законом документов. То есть, до того, как будут проведены работы и подписаны нужные документы, деньги не будут перечислены со счета банка подрядчику. Также по требованию любого собственника банк предоставит выписку по всем операциям.



Резюме:

- За капитальный ремонт должны платить все собственники жилья по тарифу 17 рублей из расчета за квадратный метр наших квартир.
- Избежать взносов на капитальный ремонт нельзя, но их можно отсрочить, а затем – контролировать и использование собранных средств.
- Для нашего района лучшим решением по сбору средств на капитальный ремонт является специальный счет.
- Чтобы отсрочить начало сбора взносов и открыть специальный счет, эти вопросы должны быть подняты и поддержаны более чем половиной от общего числа голосов собственников на общем собрании собственников вашего дома (ЖК РФ, ст.44, ч.2, п.1.1)