

КТО ОПРЕДЕЛЯЕТ РАЗМЕР ПЛАТЫ НА КАПРЕМОНТ?

Орган власти субъекта федерации:

- принимает решение о размере минимального взноса на капремонт и минимальном размере фонда капремонта дома;

- утверждает регионального оператора;

- вправе направлять средства регионального бюджета на финансирование капремонта;

- принимают общую и трехлетнюю региональную программу капремонта и очередность ремонта домов в этой программе (сроки ремонта и перечень работ могут переноситься только на основании решения собраний собственников).

ЧТО ВПРАВЕ РЕШИТЬ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ?

- вправе увеличить размеры минимального взноса на капремонт. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта, собственники на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате этих взносов;

- установить сроки капремонта и перечень ремонтных работ (не менее сроков и перечня региональной программы);

- определить вид счета (передавать ли средства региональному оператору или открыть самостоятельный банковский счет);

- определить кредитную организацию, в которой должен быть открыт счет;

- при открытии самостоятельного банковского счета общее

собрание решает, кто будет его формальным держателем (региональный оператор, ТСЖ или управляющая компания);

- вправе принять решение о кредите, включая условия кредита.

Важно! Собрание собственников должно быть проведено в течение двух месяцев с момента принятия региональной программы. Если сами собственники не собрались в течение первого месяца, во втором месяце собрание вправе организовать орган местного самоуправления (ст. 170 ЖК РФ).

ПЕРЕХОД ОТ РЕГОПЕРАТОРА К ОТДЕЛЬНОМУ СЧЕТУ

В случае если жители дома не имеют долгов перед регоператором, они вправе отказаться от его услуг и открыть отдельный банковский счет. Однако такое решение вступает в силу не сразу - после проведения собрания на протяжении двух лет жителям придется платить взносы регоператору (ст. 173 ЖК РФ).

РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА

Региональная программа капремонта определяет сроки капремонта всех без исключения домов. Если даже жители дома приняли решение о самостоятельном накоплении средств капремонта, но не успели отремонтировать дом в срок, установленный программой, накопленные ими деньги изымаются в пользу регоператора (ст. 189). Но есть выход - ежегодно программа капремонта

обновляется, и если собрание собственников приняло решение перенести срок ремонта, органы власти обязаны это сделать.

ПОГАШЕНИЕ СТОИМОСТИ КАПРЕМОНТА

Переход из одной формы накопления средств капремонта в другую (от регоператора к индивидуальному счету или наоборот) возможен лишь при полном погашении затрат на капремонт, включая взятые кредиты. Проще говоря, если ваш дом был отремонтирован регоператором по завышенной смете, вы не вправе прекращать платежи регоператору до полного погашения долгов, включая взятые им кредиты (ст. 172 ЖК РФ). Таким образом, если смета оказалась завышена, жители дома фактически окажутся в кабале. Понятно, что продать или поменять квартиру в таком доме будет крайне сложно.

ЧТО ВХОДИТ В ПОНЯТИЕ «КАПРЕМОНТ»?

- 1) Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

- 2) Ремонт или замену лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт.

- 3) Ремонт крыши.

- 4) Ремонт подвальных помещений.

- 5) Утепление и ремонт фасада.

- 6) Установку коллективных (общедомовых) приборов учета.

- 7) Ремонт фундамента многоквартирного дома.

Региональные власти вправе расширить этот список (ст. 166 ЖК РФ).

КАК ОТКРЫТЬ СПЕЦСЧЕТ В БАНКЕ?

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для проведения капремонта, включая проценты по депозиту (ст. 43 ЖК РФ).

Владельцами счета могут быть:

- ТСЖ (для ТСЖ);
- региональный оператор (для НУ и домов под УК).

Владельцем спецсчета не вправе быть многоквартирное ТСЖ (если только число квартир в нем не превышает 30). Таким образом, если ТСЖ объединяет два больших дома, жителям придется заводить два счета: владельцем одного из них вправе быть ТСЖ, владельцем другого - регоператор.

То есть, региональный оператор выступает в двух разных ролях. Он, фактически, является полным хозяином денег, которые платят жители «молчащих домов». Но в отношении домов, принявших решения об открытии специальных банковских счетов, регоператор просто открывает эти банковские счета. Формально, на бумаге, он данными счетами владеет, но он не вправе ни потратить их, ни запретить жителям

самостоятельно списать деньги на капремонт. Реальными хозяевами и распорядителями этих средств являются сами собственники дома, а регоператор лишь выполняет их решения.

Спецсчет является защищенным. Если его владелец (ТСЖ или регоператор) банкротится, подвергается штрафам или несет судебные издержки, средства, находящиеся на спецсчете, являются неприкосновенными. Ими вправе распоряжаться только собственники соответствующего дома.

Средства счета не облагаются налогами.

Любой собственник вправе получить у банка информацию о движении средств по спецсчету (ст. 175 ЖК РФ).

ЧТО ТАКОЕ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР»?

Регоператор создается решением органа власти субъекта федерации. Регоператор не вправе осуществлять коммерческую деятельность (ст. 178 ЖК РФ).

Регоператор вправе перенаправлять (на возвратной основе) средства, собранные с жителей одних домов, на ремонт других домов. При этом на каждый дом ведется отдельный учет средств (ст. 179).

Регоператор обязан открывать спецсчета для жителей тех домов, которые принимают решения о самостоятельном на-

коплении средств. В этом случае регоператор не распоряжается этими средствами, а все его функции сводятся просто к открытию счета, которым полностью распоряжаются сами жители (ст. 180).

Сроки капремонта конкретного дома утверждаются в региональной программе капремонта, то есть органами власти (ст. 182 ЖК РФ).

Региональный оператор определяет подрядную организацию. Эту задачу он вправе поручить местным органам власти (ст. 182 ЖК РФ).

В случае некачественного проведения работ ответственность перед собственниками несет региональный оператор (ст. 182 ЖК РФ).

В случае если жители дома не открыли спецсчет, и накопление средств идет на счете регоператора, регоператор или управляющая компания направляют им предложения о капремонте. В этом случае собственники вправе фактически только уточнить смету расходов. Если они этого не сделали, то решение о капремонте и смете принимает орган местного самоуправления.

Важно! Если дом накапливает средства на счете регоператора, то представители жителей не имеют права согласовывать акт приемки работ (ст. 190 ЖК РФ).

Олег ШЕИН,
депутат Астраханской
облстной думы