

СЧЕТ НА КАЖДЫЙ ДОМ ЛИБО РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО определяет только общие рамки создания и использования фондов финансирования капремонта. Детализация отдана на откуп регионам. Перед введением поправок в ряде регионов России несколько лет проводился эксперимент. В итоге отработаны две основные схемы финансирования капремонта.

Для первой характерно индивидуальное ведение счетов капремонта каждым домом самостоятельно, недостающие средства покрываются за счет кредитов, которые потом возвращает население.

Во втором случае средства по строке «капремонт» аккумулируются в Фонде капремонта региона, но при этом учитываются на спецсчетах каждого дома.

Второй подход был применен в Татарстане. Житель каждого дома мог найти свой дом на сайте фонда и посмотреть состояние его счета. Каждый год шла индексация собранных средств в соответствии с инфляцией. Решение о капремонте принимали собственники квартир. Дом, которому нужен капремонт, вправе был занять недостающие средства под небольшой процент у другого дома. В Татарстане фонд существует уже около трех лет. За этот срок здесь удалось капитально отремонтировать 6,5 тысячи домов, в которых живет почти полтора миллиона человек. Цена вопроса для каждого — от 2 до 5 рублей дополнительных платежей с каждого квадратного метра площади квартиры.

Поправки в ЖК дают нам право выбрать любой вариант.



Ремонт и переустройство крыши входят в перечень работ, которые финансируются за счет фонда капремонта.

Фото Натальи Чайки

ПО КАКИМ ПРАВИЛАМ ДЕЙСТВУЕТ ФОНД

ВСЕ ВОПРОСЫ капремонта будет решать региональный фонд. В средства фонда капремонта входят взносы собственников помещений и все начисленные на них проценты. При этом владельцы квартир вправе выбрать один из двух вариантов формирования фонда для своего дома:

- перечисление взносов на спецсчет дома в кредитном учреждении;
- перечисление взносов на спецсчет дома на счету регионального оператора Фонда капремонта региона.

В первом случае дом не вправе рассчитывать на средства фонда капремонта региона.

Общие собрания для выбора способа ведения спецсчета должны быть проведены в каждом МКД в течение двух месяцев с момента публикации региональной программы капремонта.

На общем собрании надо определить:

- размер ежемесячного взноса (не менее регионального минимума);
- перечень услуг и работ по капремонту (не менее регионального минимума);
- сроки капремонта (не позднее планируемых в региональной программе);
- владельца спецсчета и кредитную организацию, в которой он будет открыт. Им может стать региональный оператор фонда капремонта или любой банк, имеющий право открывать спецсчета.

Перечень банков утверждается регионом. В адрес фонда должна быть направлена копия протокола общего собрания. Если собственники не проведут собрание сами, местная власть обязана его созвать или же самостоятельно принять решение о направлении средств дома региональному оператору фонда.

Сведения о владельцах счетов и поступления на них будут контролироваться органами Госжилнадзора, которые обязаны вести специальный реестр.

Если взносы на капремонт аккумулируются вне фонда и собственники не принимают решений об их использовании в то время, когда необходим капремонт, органы власти вправе создать для этого дома спецсчет в фонде и забрать средства с независимого спецсчета. Если владелец спецсчета за месяц не исполнит такого решения, региональный оператор или любой собственник вправе сделать это через суд.

СПОСОБ МОЖНО ПОМЕНИТЬ

КАЖДЫЙ ДОМ вправе в любой момент поменять способ своего участия в формировании фонда капремонта. Для этого потребуется решение общего собрания собственников помещений в МКД, которое надо в течение 5 дней после собрания отправить владельцу спецсчета или региональному оператору.

Правда, если дом получал кредит на капремонт, изменение способа формирования фонда возможно только после погашения долга.

Исполнения решения придется ждать 2 года и 5 дней, если ранее средства перечислялись региональному оператору, и всего месяц и пять дней — если ранее у дома был свой спецсчет в кредитной организации.

БЕЗ ПРАВА ИЗЪЯТИЯ

НОВАЯ СТАТЬЯ ЖК под номером 36.1 подробно описывает порядок распоряжения средствами, собранными на капремонт конкретного дома.

Все сборы на капремонт должны аккумулироваться на специальном счете в банке, предназначенном только для перечисления средств на проведение капремонта общего имущества. Спецсчет формируется не только из взносов на капремонт, но и за счет процентов, поступивших как от должников, так и от банка — за пользование денежными средствами.

Здесь применяется принцип «один дом — один счет». Владельцами счета могут стать ТСЖ, ЖСК, региональный оператор.

Список банков, в которых разрешено открывать спецсчета для капремонта, раз в квартал публикует на своем сайте ЦБ. Критерий — величина собственных средств не менее 20 миллиардов рублей.

Закрывать спецсчет можно только по заявлению его владельца, но лишь при наличии протокола решения общего собрания, да и то при условии отсутствия долгов в этом банке. На закрытие спецсчета дается 10 дней после решения собрания. Дальше любой собственник квартиры вправе подать иск в суд и добиться перевода средств региональному оператору.

Порядок ведения спецсчета строго регламентирован. Допускаются только восемь видов операций, все — связанные с пополнением счета и обеспечением выплат на капремонт. Остальные операции по спецсчету запрещены. Контроль осуществляет банк.

Вернуть себе взносы (поделить накопленные средства) вправе только собственники квартир в сносимых домах.

ВСЕ РЕШАЕТ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ средств спецсчета находится в исключительной компетенции общего собрания собственников МКД. Только оно вправе принять решение о:

- выборе способа формирования фонда капремонта;

- размере взноса на капремонт в части превышения его размера над установленным в регионе минимумом;

- минимальном размере фонда капремонта в части превышения его размера над установленным минимумом (если он будет установлен законом СПб);

- выборе лица, уполномоченного на действия со спецсчетом;

- получении ТСЖ или УК кредита или займа на капремонт и его условиях.

ПЛАТЕЖ С ПРОЦЕНТОМ

ПЛАТЕЖИ за капремонт будут считаться такими же обязательными, как и оплата жилья и коммунальных услуг, но будут называться взносом. Платежи обязательны с момента возникновения права собственности на жилье. Для нанимателей на правах соцнайма оплата капремонта будет включаться в плату за наем.

Должники по квартплате, как известно, уплачивают пени. Должники по взносам на капремонт обязаны уплачивать в фонд капремонта проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ.

Обязанность платить взносы в фонд капремонта возникает у граждан только спустя 4 месяца после публикации программы капремонта региона. И то только в том случае, если их дом включен в эту программу.

Минимальный размер взноса устанавливается законом региона или постановлением губернатора — где как решат. Он будет зависеть от общей площади квартиры, типа и этажности дома, стоимости проведения капремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем, нормативных межремонтных сроков и перечня работ по капремонту.

Собственники помещений в МКД вправе принять решение об увеличении такого минимума.

Взносы на капремонт входят в расчет субсидий на оплату жилья.

Взносы на капремонт не уплачиваются собственниками квартир в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу. А также — при изъятии дома, земли или квартир для госнужд.