

Министерство строительства и
модернизации жилищно-коммунального
комплекса Республики Бурятия



Буряад Уласай Барилгын ба
гэр байрын-коммунальна ажахы
нарижуулгын яаман

Некоммерческая организация
«Фонд капитального ремонта
общего имущества в
многоквартирных домах в
Республике Бурятия»

Аралжаанай бэшэ эмхи
«Буряад Уласта олон байратай
гэрнүүдтэ ниитэ зөөрин
ехэ заһабарилгын жаса»

ул. Толстого, д.23, г. Улан-Удэ, Республика Бурятия, тел. (301-2)22-29-49

E-mail: fondkr03@mail.ru

19.05.2017 № 1747/04-17
на № _____ от _____

Главам муниципальных
образований в Республике
Бурятия (по списку)

*Разъяснения по вопросам капитального
ремонта общего имущества в
многоквартирных домах*

НО «Фонд капитального ремонта», рассмотрев перечень представленных вопросов по организации и проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, сообщает следующее.

1. Если собственники не оплачивают взносы на капитальный ремонт, какие могут быть последствия?

Жилищным законодательством Российской Федерации не предусмотрено переложение бремени неплательщиков на добросовестных граждан и организации.

Вместе с тем, частью 4 статьи 169 Кодекса предусмотрено, что доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение о погашении задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт за счет доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме и средств товарищества собственников жилья.

Согласно ЖК РФ все собственники помещений в многоквартирных домах обязаны платить взносы на капитальный ремонт, за исключением собственников жилых домов блокированной застройки, а также при признании дома аварийным.

Если открыт специальный счет, то претензионную работу с должниками должны вести представители дома. Если собственники дома перечисляют средства на счет регионального оператора, то данной работой в судебном порядке будут заниматься представители Фонда. Как в первом, так и во втором случае ведется строгий учет поступивших на счет средств отдельно в отношении каждого многоквартирного дома, а также в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

По практике сбора платежей за коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды, аналогичные сбору средств на капитальный ремонт, суды принимают иски от соседей, то есть от других собственников общего имущества в данном многоквартирном доме, так как неплательщики нанесли ущерб им.

При взыскании задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, в судебном порядке подлежит взыскание пени, государственной пошлины и судебных расходов по оплате услуг представителя.

В случае отсутствия возможности для погашения задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт в полном объеме возможно оформление соглашения о рассрочке при условии оплаты предварительного взноса в размере от 20% до 50% от суммы задолженности.

Для этого необходимо направить в НО «Фонд капитального ремонта» заявление, копию чека об оплате предварительного взноса, копии паспорта и свидетельства о государственной регистрации права электронной почтой: fondkr03@mail.ru либо при личном приеме по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Толстого, д. 23, каб. 211.

Бланк заявления и форма соглашения о рассрочке платежей размещены на сайте: www.фондкапремонта.рф в разделе «Информация» на странице «Информация для собственников» ссылка «Бланк заявления и соглашения для оформления рассрочки платежа».

Дополнительную информацию по оформлению рассрочки можно получить по телефону: 22-34-35.

2. Почему нет договора с Фондом?

В связи с внесенными изменениями в Жилищный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ, обязанность собственников по заключению с региональным оператором договора о формировании фонда капитального ремонта была исключена.

Обязанность собственников помещений в многоквартирных домах по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества наступает в силу закона.

Так согласно статье 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные частью 2 данной статьи, начиная с даты, определяемой в соответствии с частью 3 статьи 169 ЖК РФ, а именно обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

3. Собственники каких помещений обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт — жилых или нежилых? Должны ли уплачиваться взносы, если помещением никто не пользуется?

Согласно ч. 1 ст. 169 ЖК РФ ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязаны уплачивать собственники помещений в многоквартирном доме (т.е. вне зависимости от вида помещения).

В соответствии с ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Таким образом, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт наступает с момента возникновения, по любым основаниям, права собственности на любое помещение в многоквартирном доме и не зависит от фактического проживания собственника в таком помещении.

4. Как осуществляется выбор подрядных организаций и кто может быть заказчиком капитального ремонта?

До 15.10.2016, при отборе подрядных организаций, Фонд руководствовался постановлением Правительства Республики Бурятия от 11.12.2014 № 632 «Об утверждении Порядка привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия».

С 15.10.2016, при отборе подрядных организаций, Фонд руководствуется постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 «О Порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Порядок оформления и заключения договоров также установлен указанным постановлением.

В соответствии с Жилищным кодексом, функции технического заказчика выполняет Фонд, а в случае, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, эту функцию выполняют УК или ТСЖ – владельцы спецсчета.

5. Как исключить из Республиканской программы капитального ремонта дом, в котором никто не живет?

В Республиканскую программу «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Бурятия, на 2014 - 2043 годы», утвержденную Постановлением Правительства РБ от 28.02.2014 № 77, включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории республики, за исключением аварийных и подлежащих сносу или реконструкции в установленном законодательством порядке, домов блокированной застройки.

Согласно законодательству, взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу.

6. Что делать, если собственник купил квартиру, а по ней оказалась задолженность по капитальному ремонту? Будет ли при продаже обязательна справка об отсутствии задолженности по кап ремонту? и где ее можно будет получить?

Взнос на капитальный ремонт следует судьбе помещения («привязан» к помещению). Соответственно, новый собственник приобретая помещение

(квартиру), приобретает не только само помещение, но и права и обязанности, которые возникают в связи с владением помещения. Так, в части 3 статьи 158 Жилищного кодекса указано, что 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.

В настоящее время, справка об отсутствии задолженности не является обязательным документом. Таким образом, стороны должны самостоятельно договориться о предоставлении данных сведений. Справку об отсутствии задолженности выдает организация, которая производит начисление взноса на капитальный ремонт. Если дом формирует фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, то данная справка предоставляется Фондом.

7. Об энергоэффективности капремонта.

17.02.2017 глава Минстроя России Михаил Мень подписал приказ, утверждающий общий перечень мероприятий по энергосбережению многоквартирных домов и мероприятий, повышающих энергетическую эффективность домов при проведении капремонта.

Каждый дом в России, где проводится капремонт, может претендовать на получение до пяти миллионов рублей для внедрения энергоэффективных технологий. Об этом говорилось на профильной конференции в министерстве строительства и ЖКХ.

В пресс-службе Минстроя пояснили, что речь идет о деньгах, которые будут предоставляться за счет средств Фонда ЖКХ. Заявки от регионов на энергоэффективный капремонт принимаются с 1 декабря прошлого года, однако первая из них была подана лишь недавно. Предполагаемый размер финансовой поддержки составит 4,6 миллиона рублей.

Условиями получения государственной поддержки является факт проведения ремонта с использованием энергоэффективных мероприятий, а также по итогам проведенных работ должна возникнуть экономия расходов на оплату коммунальных услуг (экономия возможно посчитать только при наличии в многоквартирном доме общедомовых приборов учета).

Кроме того, многоквартирный дом должен быть старше 5 лет, но не старше 60, он должен быть оснащен коллективными приборами учета, капремонт не должен быть профинансирован за счет средств взносов на капитальный ремонт собственников помещений других многоквартирных домов и при этом экономия расходов на коммунальные ресурсы должна быть не менее 10%.

Все информационные материалы об энергоэффективности капитального ремонта размещены на официальном сайте Фонда www.фондкапремонта.рф в разделе «Информация».

И.о. генерального директора



Е.В. Степанов