

Ответы на самые распространённые вопросы о правах и обязанностях собственников при проведении капитального ремонта

Как накопить средства на капремонт?

Фонд капремонта дома - это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт.

Формировать фонд капремонта дома можно двумя способами:

1. На счёте регионального оператора (его ещё называют общим котлом);
2. На специальном счёте, открытом для конкретного дома.

Срок для принятия решения собственниками о способе формирования фонда не может быть более 6 месяцев с даты опубликования региональной программы. За это время они должны определиться, какой вариант предпочесть. Если собственники не смогут сами принять решение, их дом автоматически отнесут к тем зданиям, средства на ремонт которых идут в "общий котёл".

В любом случае решение, которое примут собственники, они смогут потом изменить посредством голосования на общем собрании. Но при этом у них не должно быть непогашенных кредитов, займов и других обязательств, взятых на проведение капремонта.

Важно знать!

Собственники помещений - члены ТСЖ - могут решить не платить за капремонт из своего кармана, а направлять на этот счёт средства, которые, к примеру, товарищество зарабатывает, сдавая помещения в доме или фасады под рекламу (либо доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ). Но это решение нужно принять коллективно, на общем собрании.

(Из ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ)

Какой способ накопления предпочесть: спецсчёт или общий котёл?

Специальный счёт характеризуется следующими особенностями:

- средства формируются фондом капитального ремонта конкретного дома;
- ремонт дома осуществляется только после того, как собственники накопят необходимую сумму;
- содержание счета осуществляется за счет собственников;
- собственники самостоятельно определяют организацию, которая будет начислять, печатать и доставлять платежный документ для оплаты, организовывать сбор взносов, вести претензионную работу;
- на собственников возлагается обязанность определить, кто будет составлять дефектную ведомость, составлять смету предстоящего ремонта, отбирать подрядную организацию.

Особенности счета регионального оператора:

- на счете регионального оператора формируются фонды нескольких домов;
- средства с одного дома можно временно заимствовать для ремонта другого дома, т.е. ремонт может быть осуществлен раньше, чем будет накоплена необходимая сумма;
- содержание счета регионального оператора осуществляется за счет средств, выделенных из краевого бюджета на содержание регионального оператора;
- региональный оператор организует работу по начислению, печати и доставке квитанций для оплаты, организовывает сбор взносов, ведет претензионную работу;
- региональный оператор составляет дефектную ведомость, составляет смету

предстоящего ремонта, проводит конкурс по отбору подрядной организации, является техническим заказчиком работ по ремонту.

Что делать, если дом только через несколько лет попадает в краткосрочную программу капремонта, а жители хотят отремонтировать сейчас?

В каждом субъекте страны установлен размер минимального взноса на капремонт.

Программа расписана на тридцать лет. Но есть краткосрочные планы – в них попадают дома, ремонт в которых должны сделать в ближайшие три года.

Собственники на общем собрании могут принять решение об увеличении размера взноса на капремонт. Тогда деньги будут копиться быстрее и удастся приблизить срок тех или иных работ. Если средства хорошо собираются, то собственники вправе написать заявление в орган местного самоуправления, и их дом могут включить в краткосрочные планы.

Также есть вариант перевести дом на спецсчет. Тогда уже сами жильцы будут определять, когда и какие виды работ им нужно провести, при условии обеспечения средствами работ по капремонту.

По информации пресс-службы Регионального фонда капитального ремонта по Красноярскому краю