Некоммерческая организация Республики Коми «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов»

**Ответы на часто задаваемые вопросы граждан о программе капитального ремонта.**

**1. Я проживаю в неприватизированной квартире, оплачиваю наем жилья. Почему в моей квитанции по жилищно-коммунальным услугам есть графа «взнос на капитальный ремонт дома»?**

Если вы являетесь нанимателем, а не собственником помещения, то оплачивать капремонт вы не должны. Необходимо взять в местной администрации справку о том, что вы действительно являетесь нанимателем жилья, и отнести ее в местное отделение «Коми энергосбытовой компании». На основании этой справки вас снимут с учета.

Данные накладки произошли по причине того, что администрациями не предоставлены, либо предоставлены с опозданием сведения по собственникам квартир.

**2. В квитанции об оплате взносов на капитальный ремонт написано, что банк получатель находится в Санкт-Петербурге. Почему деньги на ремонт своего дома (который находится в Сыктывкаре) мы должны перечислять в Санкт-Петербург?**

В соответствии с пунктом 3 статьи 180 Жилищного кодекса РФ, пунктом 9-1 части 1 статьи 8 Закона Республики Коми "О региональном операторе Республики Коми" Правительство РК утвердило Порядок проведения и условия конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия региональными операторами Республики Коми счетов, а также специальных счетов.

В октябре 2014 года региональным оператором Республики Коми проведен открытый конкурс по отбору российской кредитной организации для открытия счета регионального оператора, на котором будут аккумулироваться денежные средства собственников помещений в виде взносов на капитальный ремонт. В конкурсе принимали участие 4 кредитных учреждения.

По результатам конкурса победителем был признан "Газпромбанк" (ОАО). Офисы Газпромбанка, расположенные на территории Республики Коми, входят в состав Филиала «Газпромбанк» (Открытое акционерное общество) в г. Санкт - Петербурге (далее - Филиал). В связи с чем при проведении платежных операций все офисы, входящие в состав Филиала, используют единые расчетные банковские реквизиты. При этом счет открыт в офисе, расположенном в г.Сыктывкаре.

**3. Мы живем в кооперативном доме (ст. 110 Жилищного Кодекса РФ), где вопросы капитального ремонта и взносов решаются на общем собрании членов кооператива. На каком основании нам присылают квитанции о ежемесячных взносах в ваш фонд?**

Согласно ч. 3 ст. 170 Жилищного кодекса РФ собственники помещений вправе выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта: на специальном счете или на счете регионального оператора. В случае если собственники не выбрали ни один из указанных способов в установленный Жилищным кодексом РФ срок, то администрацией вашего поселения (или города) принимается решение о формировании фонда на счете регоператора, оформленное постановлением администрации (ч. 7 ст. 170 Жилищного кодекса РФ).

Таким образом, предлагаем обратиться в управляющую компанию и уточнить, когда было проведено собрание собственников и каковы его результаты.

Также предлагаем обратиться в администрацию и узнать на каком основании ваш дом включен в постановление местной администрации о формировании фонда на счете регионального оператора. В случае, если выяснится, что формирование фонда вашим домом осуществляется на специальном счете, вам будет произведен перерасчет и дом будет исключен из базы регоператора.

**4. В соответствии с ч.2 ст.154 Жилищного кодекса РФ взнос на капремонт для собственника помещений в многоквартирном доме уже включен в плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Получается, что взносы в Фонд капремонта собственники платят дважды?**

Согласно ч. 2 ст. 154 Жилищного Кодекса РФ взносы на капремонт не входят в плату за содержание, а включаются в плату за жилое помещение, и поэтому идут отдельной строкой.

Обязанность по уплате данных взносов наступила лишь в октябре 2014 года (ст. 169 Жилищного Кодекса РФ), поэтому взиматься дважды они не могут и ранее не уплачивались.

**5. У меня возникли вопросы: откуда взялась ваша организация и почему мы должны копить деньги на предполагаемый будущий ремонт наших домов именно в вашем фонде? Мы каждый месяц платим управляющей компании за содержание жилья. В соответствии со ст. 154 Жилищного Кодекса РФ содержание жилья включает в себя "Обеспечение капитального и текущего ремонта многоквартирного дома". Наша Управляющая Компания добросовестно выполняет свои обязанности. Почему мы должны платить дважды?**

Некоммерческая организация Республики Коми «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» была создана 4 октября 2013 года постановлением Правительства Республики Коми №380 «О создании некоммерческой организации Республики Коми «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов».

Целью работы Регионального оператора является обеспечение организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми в рамках реализации Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ).

Деятельность Регионального оператора регламентируется ЖК РФ, Федеральным законом РФ от 21.07.2007 №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», Законами Республики Коми от 24.06.2013 №57-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми», от 27.06.2013 №58-РЗ «О региональном операторе Республики Коми» и другими нормативно-правовыми актами.

Согласно ч. 3 ст. 170 Жилищного Кодекса РФ собственники в срок до 1 августа должны были выбрать один из способов формирования фонда капремонта: на специальном счете (владельцем счета по желанию собственников может быть выбрана либо товарищество собственников жилья, либо региональный оператор). Вопросы о создании данного фонда (опять же в соответствии с нормами Жилищного Кодекса РФ) должны были вынести на совещание ваша Управляющая Компания или местная администрация. Чего ими, судя из текста вопроса, не было сделано. Поэтому автоматически на основании постановления местной администрации Ваш дом был закреплен за региональным оператором (ч. 7 ст. 170 ЖК РФ).

Если Вы не согласны с решением администрации, то общим собранием собственников имеете полное право в любое время изменить способ формирования фонда (ст. 173 ЖК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт не входят в плату на содержание, а включаются в плату за жилое помещение, и поэтому идут отдельной строкой. Обязанность по уплате данных взносов наступила в октябре 2014 года (ст. 169 ЖК РФ) и ранее они не уплачивались.

**6. По какому принципу разработана программа капитального ремонта? *К примеру: пгт. Визинга, д. 18 год постройки - 1990г; план капремонта - 2014г.
г. Ухта, ул. Первомайская, д. 8 год постройки - 1937г, план капремонта - 2040г.* Это более 100 лет без капитального ремонта. Есть такие нормативы? И доживет ли этот дом до капремонта?**

Разработка региональной программы осуществлялась на основании данных органов местного самоуправления, т.е. администраций муниципальных районов и городских округов, в соответствии с требованиями ст. 168 Жилищного кодекса РФ и ст. 4 Закона РК от 24.06.2013 № 57-РЗ. Данная программа подлежит ежегодной актуализации. При возникновении вопросов по формированию программы Вам необходимо обратиться за разъяснениями в указанные органы власти.

**7. Почему квитанции о начислении взносов на капитальный ремонт приходят от имени ОАО "Коми энергосбытовая компания"? Имеется ли между вами агентский договор?**

ОАО «Коми энергосбытовая компания» не осуществляет прием взносов на капитальный ремонт. ОАО «КЭСК» оказывает Региональному оператору услуги согласно агентского договора по распечатке и доставке квитанций, а также приема граждан (для уточнения данных по собственникам) в своих офисах. Взносы по квитанциям поступают на наш счет. Обратите внимание в квитанции на получателя платежа.

**8. Могу ли я отслеживать состояние специального счета? Хочу убедиться, что ОАО "Комиэнергосбытовая компания" перечисляет мои взносы в фонд капремонта.**

ОАО "КЭСК" не осуществляет прием взносов на капитальный ремонт, а лишь оказывает Региональному оператору услуги по распечатке и доставке квитанций. Принятие и учет оплачиваемых взносов ведет Региональный оператор.

В соответствии с ч.7 ст. 177 и ст. 183 Жилищного кодекса РФ Региональный оператор обязан предоставить собственнику информацию, касающуюся накоплений на специальном счете, согласно Порядка предоставления сведений, утвержденного постановлением Правительства Республики Коми от 21.01.2014 г. № 18.

Кроме того, при обращении граждан мы обязаны предоставить информацию о сумме накопленных средств как отдельно по собственнику, так и в общем по дому. Это обязательство регламентировано постановлением Правительства Республики Коми от 21.01.2014 № 18.

**9. В случае, если собственники отказываются платить взносы на капитальный ремонт, кто и каким образом будет взыскивать задолженность с неплательщиков?**

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора взыскание задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, ведение работы с должниками и при необходимости взыскание задолженности через суд осуществляет Региональный оператор.

**10. В квартире два собственника, но заявление о разделении квитанций написал только один из них. Второй собственник отказывается писать заявление на разделение квитанций, мотивируя это тем, что в квартире не проживает и её ресурсами не пользуется. Оплачивать свою ½ часть согласен только по решению суда.**

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (ч. 1 ст. 158 Жилищного Кодекса РФ). При этом неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 11 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных кодексом (ч. 1 ст. 169 Жилищного Кодекса РФ).

Решение суда будет уместно в случае общей совместной собственности, где не определены доли, для разграничения обязанностей по оплате. Таким образом заявлений на разделение суммы взносов от собственников нам не нужно, мы производим начисление на каждого собственника в соответствии с его долей на имущество. Заявления мы будем принимать в противоположных случаях, когда несколько собственников на одну квартиру будут согласны получать одну сводную квитанцию, либо, когда в числе собственников числятся недееспособные граждане.

В то же время необходимо уведомить второго собственника, что в случае неисполнения своих обязанностей, на сумму неуплаты будут начислены проценты в соответствии с ч. 14.1 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

**11. Зачем новым домам капремонт? Он понадобится только лет через 30, но за это время с жильцов столько денег успеют собрать, что новый дом построить дешевле выйдет.**

На вопрос о сборе средств на новые дома сообщаем, что у каждого вида конструкции или инженерной системы свой срок эксплуатации, и, естественно, ремонт в новых домах будет осуществляться в среднем лет через 15-25. В это время средства на ремонт будут постепенно накапливаться на счете. Это также удобно и гражданам, т.к. средства уплачиваются малыми долями, что не так обременительно, как при единоразовом сборе средств.

Если вас беспокоит сохранность средств, накапливаемых на ремонт вашего дома на специальном счете, вы всегда можете осведомиться о сумме накопленных средств как отдельно по собственнику, так и в общем по дому. Это обязательство регламентировано постановлением Правительства Республики Коми от 21.01.2014 № 18.

В случае формирования фондов капитального ремонта на специальном счете, собственники вправе приостановить дальнейший сбор при достижении минимального размера фонда капитального ремонта (за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов).