- **По нормативу отчислений на капремонт**

- Минимальный размер взноса устанавливается администрацией субъекта РФ на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законодательством. Минимальный размер взноса, установленный на второй и третий год указанного трехлетнего периода, подлежит индексации исходя из уровня инфляции;

- **Собственники помещений**

- Собственники жилых и нежилых помещений в МКД обязаны ежемесячно уплачивать взнос на капитальный ремонт общего имущества в МКД из расчета на 1 кв.м. общей площади принадлежащих им помещений. Взнос обязаны уплачивать все собственники помещений в многоквартирном доме, за исключением домов, признанных аварийными. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении шести календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

- Как муниципалитет будет оплачивать взносы на капремонт за муниципальную собственность, расположенную на первых этажах жилых домов?

- Согласно статье 165 все того же Жилищного кодекса, в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления могут в порядке софинансирования предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов пропорциональной площади помещений, находящихся в муниципальной собственности. Таким образом, денежные средства собственников и муниципалитета будут внесены в определенной пропорции;

- Банковское обслуживание счета

- Будет ли банк брать комиссию с Собственников по обслуживанию банковского счёта?

- Решение о выборе способов оплаты взносов на капитальный ремонт общего

имущества МКД, дополнительных взносов для оплаты банковских комиссий принимает не ТСЖ, а общее собрание собственников МКД. Услуги банка за открытие и обслуживание специального счета на капитальный ремонт оплачиваются собственниками общего имущества в мкд, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете. Комиссия банку должна оплачиваться из средств фонда капитального ремонта, превышающих сумму минимальных взносов на капитальный ремонт, в случае, если такое решение принято собственниками мкд. Собственники могут поручить лицу, управляющему мкд, выставлять квитанции, производить оплату банковских комиссий.

- Кто будет владельцем процентов, начисленных банком?
- Кто и как будет принимать решение об их использовании?

- По закону денежные средства, которые владельцы квартиры вносят на спецсчет, принадлежат жителям. Между тем, владельцами спецсчета сами граждане стать не могут. Заключать договор с банками вправе только ТСЖ и жилищные кооперативы. А для большинства многоэтажек, которые находятся в управлении управляющих компаний, отдельный счет для накоплений будет открыт региональным оператором. Кто будет владельцем процентов, начисленных банком, закон не определяет. Как и то, кто и как принимает решение об их использовании. Жители домов, которыми управляет УК, например, свои решения о проведении ремонта смогут проводить только через регионального оператора. А будут ли чиновники заключать доп. соглашения с банком и писать заявления для получения процентов на счет – большой вопрос. И не захочет ли регоператор списать весь доход на собственные нужды? Так как он – владелец спецсчета (но не взносов капремонта, которые выплачивают на него жильцы), такие полномочия ему предоставлены. Как говорят специалисты банков, для подачи заявления о начислении процентов на остаток по счету, специального решения собрания собственников многоквартирного дома не требуется. Но ничто не запрещает владельцам квартир сразу рассмотреть этот вопрос на общем сборе (собрании) и принять решение о зачислении процентов в фонд капремонта. За счет дохода, начисленного банком, также можно покрывать расходы на обслуживание счета и комиссии.

- Как средства Собственников будут защищены от инфляции?

- Можно открыть специальный (индивидуальный) счет на имя ТСЖ, а можно перечислять средства на общий счет фонда-оператора. Разница в том, что на индивидуальном счете будут накапливаться деньги для капремонта конкретного дома. Средства с общего будут расходоваться на проведение ремонта в домах, которые стоят первыми в очереди, затем на дома второй очереди и т.д. То есть платежи собственников будут потрачены не только на собственный дом, но и на соседние жилые здания. Впоследствии соседние дома потратятся на ремонт предыдущего.

Таким образом, происходит определенная защита от инфляции: все собранные за год средства планируется потратить уже на следующий год; их покупательская способность сопоставима, они не лежат годами - как на индивидуальных счетах. В этом случае единственная защита от инфляции - банковские проценты, которые будут начисляться по счету.

- Учет средств

- В случаях, когда не открыты к установленному сроку отдельные банковские счета, а также в других случаях, установленных законодательством, собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за капитальный ремонт на отдельный банковский счет, открываемый организацией, уполномоченной субъектом Российской Федерации на осуществление функций по контролю за поступлением и целевым использованием платы за капитальный ремонт. Зачисление платежей собственников помещений в разных многоквартирных домах на один отдельный банковский счет не допускается, за исключением случая, предусмотренного законодательством

Средства, сформированные за счет обязательной платы за капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме, учитываемые на соответствующем отдельном банковском счете, являются общей долевой собственностью собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив осуществляют поквартирный учет обязательной платы за капитальный ремонт, уплачиваемой собственниками помещений в многоквартирном доме.

- Кредитование, выполнение капремонта

- На каких условиях недостающие суммы на капремонт будет предоставлять РО?

- Если накопленных собственниками средств конкретного дома не хватит, региональный оператор может занять недостающую сумму у другого дома. Смета будет складываться из нескольких составляющих. Если уже сейчас, немедленно требуется ремонт, если это через регионального оператора будет решаться, значит, немедленно будут выделяться средства. А в целом, сами собственники накапливают средства, чтобы откладывать на спецсчета на капитальный ремонт. Сами собственники на своем собрании дома решают, какая форма и когда им делать этот ремонт. Собственники многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющих организаций, могут принять решение на своем общем собрании собирать средства на специальном счете у регионального оператора. В этом случае большая часть ответственности ложится на самих собственников. В случае недобора денежных средств к моменту намеченного срока ремонта они обязаны определиться с источником финансирования, то есть взять кредит, собрать дополнительные взносы за тех, кто уклоняется от уплаты взносов на капитальный ремонт. **Проценты по кредиту, взятому для компенсации недостающей суммы для проведения капитального ремонта, уплачиваются в этом случае самими собственниками.** Если к моменту планового капитального ремонта дома жильцы не накопили необходимую сумму, недостающие средства они могут занять у других домов, долг будет отдаваться постепенно.

С

чета ведутся по каждому отдельному дому. В Жилищном кодексе целая статья посвящена учёту жилищных фондов.

- Будут ли Банки предоставлять льготное кредитование для домов, пожелавших выполнить работы по капремонту ранее установленного для них срока?

- Специальный счет, владельцем которого будет выбран региональный оператор, открывается последним в кредитной организации, указанной в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Для заключения региональным оператором соответствующего договора с кредитной организацией собственники обязаны предоставить в адрес регионального оператора оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме до 30.04.2014 г. (ч. 1 ст. 176 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 4 ст. 170 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта.

Таким образом, при наличии необходимых денежных средств на специальном счете либо иных источников финансирования капитального ремонта собственники помещений могут провести работы по капитальному ремонту ранее сроков, установленных в региональной программе. При этом, капитальный ремонт не привязан к установленному чиновниками плану, следовательно, сделать его можно раньше, чем в порядке очереди. Кроме того, собственники сами устанавливают размер ежемесячных взносов (размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ). Ремонтные работы выполняют управляющая компания или любая другая организация по решению собственников. Банк перечислит деньги подрядчику только после того, как владельцем спецсчета будет представлен акт приемки работ, подписанный представителями собственников, органов местного самоуправления.

- Пеня за неплатежи

- Механизм работы с должниками

- Для должников Жилищный кодекс предусматривает специальные санкции.

Во-первых, это пеня. Должники обязаны будут уплатить проценты в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа. Пеня будет взыскиваться в судебном порядке. Если жильцы отдельного дома выбрали в качестве способа накопления средств собственный счет на аккумулирование накоплений, им придется работать с должниками самостоятельно. Если оплата производится в «общий котел», эту заботу возьмет на себя региональный оператор, то есть Фонд капитального ремонта.

Во-вторых, должникам будет проблематично получить субсидию на оплату коммуналки. Механизм субсидирования продуман таким образом, что средства на счет собственника поступят только после оплаты им жилищно-коммунальных услуг, то есть в форме компенсации расходов. Если жильцы дома предпочтут перечислять деньги на счет регионального оператора, то он, регоператор, сам организует сбор платежей, сам подбирает подрядные организации, несёт полную ответственность за качество, объёмы и сроки выполнения работ, контролирует своевременное внесение взносов собственниками и работает с должниками. Если срок ремонта дома подошел, а необходимые средства жильцами не собраны, то их не пошлют за кредитами.

Регоператор за счет больших оборотных средств фонда выделит нужные суммы, которые со временем собственники погасят. Это все несомненные плюсы. Есть и минусы. Если собственники помещений захотят уйти от регионального оператора и открыть отдельный специальный счёт своего дома, то на переход понадобится два года. Это связано с тем, что «котловые» деньги могут быть задействованы на ремонт других домов. Также жильцы не могут начать капремонт раньше, чем предусмотрено региональной программой.

Теперь - о специальном счете МКД. Среди плюсов - свобода выбора собственниками подрядных организаций, принятие решения о проведении капитального ремонта в любое время, но не позже даты, установленной региональной программой. Минусы - открытие, ведение, обслуживание, в том числе финансовое, и отчётность по счёту ведутся собственниками помещений и за их счет. Начисление платежей и их сбор, работа с должниками ведутся также самостоятельно. Вся ответственность за качество, объёмы и сроки выполнения капитальных работ ложится на собственников. В случае недостаточности денег на капитальный ремонт собственники обязаны сами выбрать источники финансирования: кредитование, дополнительные взносы или переход на счёт регионального оператора.

-Тарифы на открытие и обслуживание счета на капитальный ремонт

- Например, у большинства банков открытие счёта – бесплатно, однако некоторые банки комиссию таки взимают – в пределах 1 000 рублей и меньше. Ведение счёта у некоторых банков, к примеру, у ВТБ и Связь-Банктакже не тарифицируется, кто-то предлагает вариант бесплатного обслуживания только при отсутствии операций по счёту. А кто-то берёт твёрдую комиссию в любом случае. Разброс размеров от 200 до 1 000 рублей в месяц.

Ряд банков предлагает начисление процентов на остаток на счёте. Так, открытый в Связь-Банке счет послужит владельцам дополнительным источником формирования фонда капитального ремонта за счет начисления процентов на остатки денежных средств (на неснижаемый остаток средств и на среднемесячные остатки на счете). Обещают при ежемесячной уплате процентов - 4,9%-6,4% и при уплате процентов в конце срока действия дополнительного соглашения - 5,2%-7% (в зависимости от срока соглашения). А также начисление процентов на среднемесячные остатки (в зависимости от среднемесячного, но минимум 100 тысяч рублей) на счете: 3,5%-5%. МДМ Банк также предлагает получение дохода по остаткам на счетах — 5% годовых на любую сумму остатка (и бесплатное открытие счета, подключение интернет-банка, пониженную комиссию за ведение счета).

Обратите внимание на наличие возможности использования системы банк-клиент в работе со спец.счётом – некоторые банки не предоставляют такой возможности. А, значит, работать со счётом технически будет сложнее – поездки в банк будут обязательны.

Ещё один вопрос, который сразу стоит обсуждать с представителем банка – возможности оформить займ на процесс капитального ремонта. В таком случае, как и с любым кредитом, дело уже сделано, а тело долга и проценты гасятся за счёт взносов.

Скачать - информация о банках

- Предельный размер стоимости капремонта

- В ближайшее время собственники должны определиться со способом накопления средств. Это может быть региональный оператор или специальный счет.

Если жители выберут первый вариант, то все расходы по начислению и работе с должниками будет вести фонд. Если же собственники решат открыть спецсчет, то все расходы ложатся на их плечи. При выборе спецсчёта жители должны сами примерно посчитать, хватит ли им денег для проведения определённого вида работ, либо им будет выгоднее перечислять деньги региональному оператору, чтобы он авансировал проведение ремонта.

Ежемесячный взнос на капремонт для кузбассовцев составит 3 рубля 90 копеек за 1 квадратный метр жилья. Деньги будут направляться только по назначению – на проведение капремонтов. Они не могут использоваться на составление сметы и другие расходы. Собственники в любой момент могут запросить сведения о состоянии своего спецсчета.

Собственники, общим решением, могут увеличить взносы, а также направить в фонд капитального ремонта дополнительные средства, например, те, что собирают за использование общедомового имущества: оформление рекламных конструкций, размещение антенн, аренду подвальных помещений и так далее.

Деньги на счете должны использоваться строго на определенные цели: на выполнение и оплату капитальных работ, которые были названы ранее. На другие мероприятия, даже если собственники так решили, тратить средства они не вправе.

Предельная стоимость для каждого конкретного дома, в основном, будет зависеть от общей площади помещений, принадлежащих собственникам. Рассмотрим для примера дом общей площадью 1000 кв.м. На ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения в таком доме можно будет потратить из средств фонда капремонта не более 950 000 рублей, на ремонт подвальных помещений – не более 60 000 рублей, на оштукатуривание и окраску фасада – не более 1 590 000 рублей, а на его утепление – не более 2 370 000 рублей.

Предельная стоимость остальных видов работ рассчитывается из других условных единиц. Так, на ремонт или замену одного лифта, то есть лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт, можно потратить из фонда капремонта до 2 140 000 рублей. Максимальная стоимость капремонта крыши рассчитывается исходя из её площади – 1 кв. м скатной крыши можно отремонтировать не дороже, чем за 4403 рубля, плоской – за 1120 рублей. Стоимость ремонта фундамента зависит от его объёма, для ремонта 1 куб. м фундамента предусмотрен предел в 13000 рублей.