УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ!

С 1 мая 2014 года у собственников помещений в многоквартирных домах, включенных в Региональную программу капитального ремонта, возникает обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт.

Взносы на капитальный ремонт будут накапливаться на:

- специальном счете, открытом в банке в отношении многоквартирного дома, либо

- счете регионального оператора – некоммерческой организации «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту».

Любой собственник помещения в многоквартирном доме сможет получать в банке, в котором открыт специальный счет, у владельца этого счета, либо у регионального оператора информацию об оплате взносов на капитальный ремонт и их расходовании.

Контроль за деятельностью регионального оператора, формированием фондов капитального ремонта уполномочена осуществлять Государственная жилищная инспекция Ростовской области.

Действующим жилищным законодательством также установлены гарантии сохранности средств фондов капитального ремонта, формируемых на специальном счете. На такие средства не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, связанных с оказанием услуг и (или) выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу. Гарантией сохранности средств фонда капитального ремонта, находящихся на специальном счете, является установленная жилищным законодательством возможность их расходования по мере накопления.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании в срок до 31 марта 2014 года не приняли решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта или выбранный способ не реализован, средства на капитальный ремонт будут накапливаться на счете регионального оператора. Однако собственники вправе в любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта.

Напоминаем, что собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор формирования фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ.

По договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта:

- собственник помещения в многоквартирном доме обязуется ежемесячно в установленные сроки и в полном объеме вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт;

- региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта; финансирование такого капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта договора формирования фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта считается его заключением.

Ростовская область несет ответственность перед собственниками за ненадлежащее выполнение региональным оператором обязательств по этому договору.

Полезная информация:

Региональный оператор Ростовской области – некоммерческая организация «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту»: 344019, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295, офис 706, тел. 8 (863) 251 77 56, официальный сайт: Фондкрро.рф, адрес электронной почты: Fondkrro@donland.ru.

Государственная жилищная инспекция Ростовской области: 344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижегородская, 20, тел. 8 (863) 253-45-60, официальный сайт: gzhi.donland.ru, адрес электронной почты: gzhi@donland.ru.

С региональной программой капитального ремонта и всеми нормативными правовыми актами, регулирующими вопросы реализации региональной системы капитального ремонта, можно ознакомиться на официальном сайте министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области: **minjkh.donland.ru.**

Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт введена федеральным законодательством

Часть 2 статья 154 Жилищного кодекса РФ →

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- **взнос на капитальный ремонт**;
- плата за коммунальные услуги.

Часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ →

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**.

Часть 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ →

Собственники помещений во всех многоквартирных домах, включенных в Региональную программу капитального ремонта, обязаны уплачивать **ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме** в размере, не меньше, чем установленный Правительством Ростовской области минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт (часть 1.1 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, статья 6 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области»)

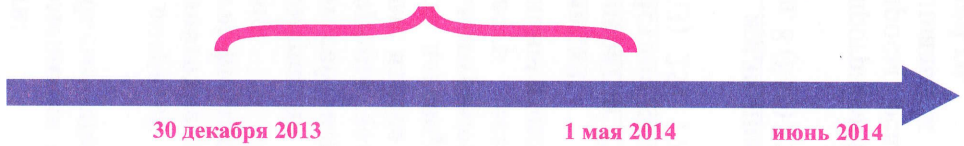
- **ежегодно** устанавливается **Правительством Ростовской области** в расчете на один квадратный метр занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

- в Ростовской области **на 2014 год** минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен **единым на всей территории Ростовской области** в сумме **6,20 рублей** на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, **равной размеру федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения по Ростовской области**, установленному постановлением Правительства Российской Федерации от 21.02.2013 № 146 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013-2015 годы» (постановление Правительства Ростовской области от 27.06.2013 № 407).

- размер взноса на капитальный ремонт **не может быть ниже минимального размера, установленного Правительством Ростовской области**. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса.

Начало оплаты взносов на капитальный ремонт в рамках новой системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

По истечении 4 календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем официального опубликования региональной программы капитального ремонта у собственников помещений в МКД возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (часть 2 статьи 7 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области»).



дата официального опубликования Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2015-2049 годы в специальном выпуске «Собрания правовых актов Ростовской области» (постановление Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803)

обязанность по уплате обязательных взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме с **1 мая 2014** года. Первый платежный документ будет выставлен за **май 2014** и должен быть оплачен до **10 июня 2014** года.

Средства фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, могут использоваться для:

- оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных **частью 1 статьи 166 ЖК РФ**;
- разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- оплаты услуг по строительному контролю;
- подготовки сметной документации на проведение капитального ремонта;
- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ;
- уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами.

Если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об установлении взноса на капитальный ремонт **в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт,** часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в МКД может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.