

Сравнение способов формирования фонда капремонта

	<i>Накопление на спец. счете</i>	<i>Накопление у рег. оператора</i>
Права на денежные средства принадлежат	собственникам	Региональному оператору
Размер фонда состоит из:	- обязательных взносов; - добровольных взносов по решению собственников; - % за несвоевременную уплату взносов; - % начисленных банком	- обязательных взносов; - добровольных взносов по решению собственников; - % за несвоевременную уплату взносов;
Контроль за качеством работ производят:	- собственники; - лица, ответственные за содержание общего имущества	- региональный оператор; - собственники; - органы местного самоуправления
Возможность провести капремонт досрочно	Да	Да, но при наличии средств в фонде капремонта на год, в который собственники решили провести капремонт
Возможность использовать мин. взносы на капремонт на погашение кредита	Да	Нет
Срок изменения способа формирования фонда	Один месяц	Два года, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ
Господдержка при ее наличии	Равнодоступна	Равнодоступна

Полезные ресурсы:

- www.gkhkontrol.ru – сайт НП «ЖКХ Контроль» - полезный ресурс для подачи жалобы на нарушения в сфере ЖКХ и получения совета по жилищным вопросам.
- www.fondgkh.ru – сайт Фонда содействия реформированию ЖКХ расскажет все о капитальном ремонте МКД, программах переселения из аварийного и ветхого жилья.
- www.reformagkh.ru - официальный портал раскрытия информации о деятельности управляющих организаций в РФ.
- www.gkhravzvitie.ru – экспертная площадка по развитию отрасли жилищно-коммунального хозяйства - НП «ЖКХ Развитие».
- www.oprf.ru – сайт Общественной палаты РФ

АЗБУКА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Накопления у регионального оператора как способ формирования фонда капитального ремонта МКД.



? Что такое региональный оператор?

- это юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме «фонд». Субъект Российской Федерации может создать несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части субъекта РФ (территории определенных муниципальных образований)

? Платим региональному оператору, а что происходит с деньгами?

Взносы, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора (ч. 1 ст. 179 ЖК РФ), а фонд капремонта формируется в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора (п. 2 ч. 3 ст. 170 ЖК РФ). Таким образом, в обмен на бессрочные платежи региональному оператору, собственники приобретают его обязательства по проведению и финансированию капитального ремонта.

? Деньги всех собственников обезличены?

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капремонт, то есть учет фондов капремонта по каждому многоквартирному дому. Кроме того, учет ведется и отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 183 ЖК РФ).

? Насколько прозрачна деятельность Фонда?

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в МКД, а также лицу, ответственному за управление МКД, сведения по формированию и расходованию средств фонда капремонта, который формируется у регионального оператора (ч. 2, 3 ст. 183 ЖК РФ).

? Ремонт одних домов за счет других?

Региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних домах, на проведение капремонта других МКД, собственники помещений в которых также формируют фонды капремонта на счете регионального оператора (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ).

? Можно ли потратить деньги на текущий ремонт дома?

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в МКД, формирующих фонды капремонта у регионального оператора, могут использоваться только для финансирования капремонта общего имущества в этих домах.

? На что могут быть потрачены деньги при проведении капремонта?

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента МКД.

? Платим сейчас, а когда же ремонт?

Региональный оператор обеспечивает проведение капремонта МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капремонта у регионального оператора, в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капремонта.

? Как оформляются отношения между Фондом и собственниками?

Собственники помещений в МКД, принявшие решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора, а также собственники, не принявшие решение о выборе способа формирования фонда капремонта, решение за которых принял орган местного самоуправления, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капремонта и об организации проведения капремонта (ч. 1 ст. 181 ЖК РФ).

? В какие сроки нужно платить взносы на капремонт?

Взносы на капремонт уплачиваются собственниками помещений на счет регионального оператора на основании платежных документов, предоставленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ежемесячно до 10 числа следующего месяца), если иное не установлено законом субъекта РФ (ч. 1 ст. 171 ЖК РФ).

? Платим всегда или есть пределы?

В случае формирования фонда капремонта на счете регионального оператора **не устанавливается** минимальный размер фонда капитального ремонта, по достижении которого можно было бы приостановить уплату взносов. Это означает, что собственники помещений будут перечислять региональному оператору взносы постоянно, пока их МКД находится в эксплуатации.

? Кто заказывает и проводит капремонт?

Региональный оператор в объеме и в сроки, установленные региональной программой капремонта, организует проведение капремонта в МКД, а также отвечает за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капремонта подрядными организациями. (ч. 6 ст. 182 ЖК РФ).