

Жилищный ликбез

# Школа грамотного потребителя

Ни одна сфера жизнедеятельности не вызывает столько вопросов, сколько жилищно-коммунальное хозяйство

Продолжение.

Начало в № 3, 6, 9, 12, 15, 18, 25, 34, 37, 40, 43, 48, 50

**На прошлом занятии мы выяснили, что фонд капремонта дома – это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт. Формировать его можно двумя способами: на счёте регионального оператора и на специальном счёте, открытом для конкретного дома.**

Основной принцип «общего котла» – ежемесячно платят все, а ремонтируются в порядке очереди, установленной региональной программой. За сохранность денег в «общем котле» отвечает региональный оператор. Если он не справится со своей задачей, ответственность ляжет на региональные власти. Спецсчёт отличается от «общего котла» в том, что на него перечисляются средства, которые платят жители только одного конкретного дома, и, соответственно, потратить их можно только на капремонт данного дома.

## Как выбрать спецсчёт

Начинать подготовку к выбору спецсчёта нужно заранее, ещё до проведения общего собрания собственников. Первым делом нужно ознакомиться с предложениями банков и, выбрав несколько наиболее подходящих вам, вынести их на обсуждение инициативной группы. Кроме того, нужно рассмотреть проект договора с организацией, которая будет вести работу со спецсчётом: начислять платежи, печатать квитанции, вести работу с должниками.

Повестка дня общего собрания, посвящённого выбору спецсчёта, обязательно должна содержать несколько вопросов. Первый: об установлении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса, определённый в регионе. Второй: об утверждении перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме – тоже должен соответствовать региональной программе. Третий: о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме – они не должны быть позднее прописанных в областной программе. Четвёртый: о выборе владельца специального

счёта. Пятый: о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счёт. Если собственники помещений не смогут выбрать банк, в котором будет открыт специальный счёт, или он окажется не соответствующим требованиям, вопрос об этом выборе будет считаться переданным на усмотрение регионального оператора. Шестой вопрос: о выборе лица, которое будет оказывать услуги по сопровождению специального счёта, то есть начислять платежи, печатать квитанции с отдельными банковскими реквизитами, уплачивать банковские комиссии, вести претензионно-исковую работу с должниками. Седьмой: об определении размера денежных средств, собираемых на оплату услуг по сопровождению специального счёта.

Общее собрание нужно провести путём очного голосования, и только если оно не состоится, провести его ещё раз, но уже в заочной форме. После того как счётная комиссия учтёт все голоса, решение собрания нужно будет оформить путём составления протокола собрания, а затем оригинал этого протокола направить в адрес той организации, что будет выбрана владельцем счёта.

## Проведение капремонта

По общему правилу проведение работ по капитальному ремонту осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Однако в случае, когда в установленные сроки указанное решение не принято, капитальный ремонт реализуется посредством решения органа местного самоуправления.

Решение общего собрания собственников о выполнении работ по капитальному ремонту может быть принято ими: по собственной инициативе, по предложению регионального оператора, по предложению лица, осуществляющего предоставление услуг по содержанию общего имущества.

Решение общего собрания по вопросу проведения работ по капитальному ремонту должно содержать: перечень работ по капитальному ремонту, смету расходов на капитальный ремонт, сроки проведения ремонтных работ, указание на источники финансирования капитального ремонта и на представителя, который от имени всех собственников помещений уполномочен участвовать в приёмке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если собственники формируют

фонд капитального ремонта в «общем котле» и не примут вышеуказанного решения за три месяца до наступления года, в котором должны быть проведены работы по капитальному ремонту, они проводятся по решению муниципалитета в соответствии с предложениями регионального оператора.

## Аварийное жильё

Аварийным признается жильё, имеющее деформацию фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения.

Жильё признается аварийным по решению межведомственной комиссии, созданной при органе местного самоуправления. Комиссия должна выдать одно из заключений: о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания, для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Жильцы многоквартирных домов, признанных до 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу, расселяются в новое жильё бесплатно, за счёт бюджетных средств. Расселение в рамках федеральной программы должно завершиться в 2017 году.

Собственники, чьи дома были признаны аварийными после указанного срока, имеют четыре варианта действий: заказать и провести за свой счёт реконструкцию многоквартирного дома; снести дом, продать земельный участок, поделить полученные деньги и за свой счёт переселиться в другое жильё; снести дом и построить на его месте новый за счёт собственных средств; стать нанимателями жилья по договору социального найма.

В случае если многоквартирный дом был включен в региональную программу капитального ремонта и впоследствии был признан аварийным, средства из фонда капитального ремонта направляются на снос или реконструкцию дома, а собственники действуют по одному из четырёх вышеприведенных вариантов.

В следующем выпуске «Азбуки ЖКХ» мы начнём разбирать последнюю тему и поговорим о том, как защитить свои права в сфере ЖКХ.

Подготовила Ольга Балабанова

**Собственники, чьи дома были признаны аварийными, после указанного срока имеют несколько вариантов действий**



## «Общий котёл» и спецсчёт: основные черты

Специальный счёт в банке	Счёт регионального оператора («общий котёл»)
<b>Источники формирования фонда капитального ремонта дома</b>	
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт
Собранные взносы остаются собственностью собственников помещений многоквартирного дома	Собранные взносы переходят в собственность регионального оператора
Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов	Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов
Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком	Региональный оператор вправе размещать денежные средства на депозитах и тем самым также получать банковские проценты
Самостоятельный контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производит владелец специального счёта или третье лицо по отдельному договору с собственниками)	Контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производится региональным оператором)
Открытие и сопровождение специального счёта производится банком, возможно, за дополнительную плату	Содержание счёта осуществляется за счёт собственных средств регионального оператора
Организация приёма платежей, ведение специального счёта, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи, взыскание задолженности специального счёта или третьим лицом за плату по договору с собственниками	Организация приёма платежей, ведение счёта, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляются региональным оператором за счёт собственных средств регионального оператора
<b>Особенности в организации капитального ремонта</b>	
Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несут собственники помещений	Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несет региональный оператор
Если собственники помещений так решат на общем собрании, они могут провести капремонт раньше, чем предусматривает региональная программа	Собственники помещений не могут повлиять на сроки капремонта
Собственники могут принять решение взять кредит на капремонт или объявить дополнительный сбор средств	Кредитование или дополнительный сбор с собственников не требуется
Собственники могут принять решение провести другие работы за счёт дополнительных взносов, которые могут собираться на тот же специальный счёт	Не предусматривается возможность проведения иных работ, кроме установленных региональной программой
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту – по решению общего собрания собственников помещений. Собственники могут выбрать подрядную организацию и на конкурсной основе	Подрядные организации привлекаются через аукцион или конкурс. В состав конкурсной комиссии входит представитель собственников помещений в многоквартирном доме
Подрядная организация отвечает за качество, объёмы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту перед заказчиком	Ответственность за качество, объёмы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несёт региональный оператор
Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно в течение одного месяца с момента принятия решения	Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно не ранее чем через два года после принятия решения
Предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта при достижении определённой доли средств от стоимости работ (в зависимости от года постройки дома)	Не предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта