

**Вологодское региональное отделение
Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ»**

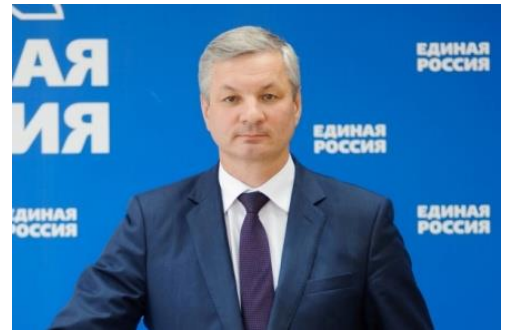
Проект «Школа грамотного потребителя»



Знать и защищать свои права

**ответы на вопросы
в сфере ЖКХ и капитального ремонта**

**г.Вологда
2018 г.**



Уважаемые жители Вологодской области!

Жилищно-коммунальное хозяйство – это та сфера, с которой мы взаимодействуем ежедневно. И от того, насколько грамотно будут выстроены эти отношения, во многом зависит качество жизни граждан, их благополучие и комфорт. Нередко у людей возникают трудности в решении вопросов ЖКХ, на которые требуется грамотное с юридической точки зрения разъяснение.

Именно с целью оказания помощи в том, чтобы вы могли более подробно разобраться в вопросах жилищно-коммунального хозяйства, в рамках проекта Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ», который называется «Школа грамотного потребителя», был разработан данный сборник, включающий в себя ответы на наиболее актуальные вопросы в сфере ЖКХ. Вторая часть сборника посвящена не менее важным вопросам по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Надеюсь, что информация, с которой вы познакомитесь, поможет вам лучше ориентироваться в вопросах ЖКХ и капитального ремонта, знать свои права и успешно решать проблемы в случае их возникновения.

Секретарь Вологодского
регионального отделения
Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ»

А.Н. Луценко

1. ОБ УСЛУГАХ В СФЕРЕ ЖКХ

Здравствуйте, я слышал, что приватизацию жилья продлили. Правда ли это? На какой срок ее продлили?

В настоящее время бесплатная приватизация жилых помещений является бессрочной. Ограничение срока бесплатной приватизации отменено с 22 февраля 2017 года.

Я живу в Вологде. Слышал, что с 1 июля 2018 года нам опять увеличили плату за водоснабжение. Есть ли предел повышению тарифов? Слышал, что теперь нельзя произвольно поднимать тарифы, есть какие-то ограничения. Скажите, насколько возможно каждый год увеличивать тарифы на коммунальные услуги?

Произвольно тарифы на коммунальные услуги увеличены быть не могут.

Жилищным кодексом РФ было введено понятие предельных (максимальных) индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги.

Утверждение этих индексов происходит следующим образом.

Правительство РФ утверждает средние индексы изменения размера платы за коммунальные услуги отдельно по каждому субъекту РФ, а также для каждого субъекта РФ устанавливается предельно допустимое отклонение от среднего индекса, которое может быть применено в отдельных муниципальных образованиях этого субъекта РФ.

Так, например, для Вологодской области средний индекс повышения на 2018 год установлен в следующих размерах:

с 1 января по 30 июня 2018 года – 0 %, т.е. в первом полугодии не допускалось повышения тарифов вообще;

с 1 июля по 31 декабря 2018 года средний индекс – 4,3 %, а предельно допустимое отклонение по отдельным муниципальным образованиям области установлено на 2018 год 1,6 %.

На основании таких данных Губернатором области утверждаются предельные (максимальные) индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях области. Так, с 1 июля 2018 года для Вологды и Череповца установлен индекс изменения 5,8 %, а для остальных муниципальных образований - 5,9 %.

Это означает, что Департамент топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области при утверждении тарифов с 1 июля 2018 года на водоснабжение, теплоэнергию, газ, электроэнергию установил их размер таким образом, чтобы среднее повышение тарифов по области не превысило 4,3 % от уровня 2017 года.

Иными словами, в отдельных районах и городах области среднее повышение тарифов могло быть на 5,9 % (*максимально допустимое отклонение 4,3 % + 1,6 %*), но тогда в других районах и городах должно быть ниже, например, 5,8 %, чтобы среднее по области повышение не превысило 4,3 %.

При этом допускается повышение тарифов на один или несколько видов коммунальных услуг более, чем на средний индекс, но тогда по другим видам коммунальных услуг повышение должно быть меньше среднего индекса или вообще отсутствовать, чтобы среднее повышение всех тарифов в совокупности не превысило 4,3 % по области.

Так, например, по г. Вологде и Вологодскому району тариф на питьевую воду (питьевое водоснабжение) для регулируемой организации МУП ЖКХ «Вологдагорводоканал» с 1 июля 2018 года увеличен на 4,2 % и составит 34,99 рубля с куб.метра.

Почему тарифы в разных районах, городах и даже поселениях отличаются друг от друга?

Основные причины различия тарифов – это:

- использование при производстве тепловой энергии разных видов топлива (природный газ, каменный уголь, мазут, дрова).

Как правило, самым дорогостоящим видом топлива является мазут, далее по убыванию следуют каменный уголь, дрова и природный газ.

- разница в объемах реализации: чем больше объем реализации услуг по конкретной организации, тем меньше размер тарифа за счет распределения условно-постоянных расходов на единицу предоставляемой услуги.

Кроме того, на величину тарифа оказывают влияние следующие факторы:

- уровень энергоемкости установленного оборудования;

- степень изношенности сетей и оборудования, влияющая на расходы по поддержанию систем снабжения услугами в рабочем состоянии;

- другие особенности технологического процесса производства и транспортировки коммунальных услуг конкретной ресурсоснабжающей организации (например, загрузка котельных и, как следствие, удельные нормы расхода энергоносителей; конструктивные особенности и плотность застройки жилья, обуславливающие, соответственно, различные величины тепловых нагрузок и потерь коммунального ресурса).

Какой норматив потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества установлен для многоквартирных домов с электроконвекторами в местах общего пользования?

Нормативы потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах, не оборудованных лифтами и оборудованных электроотопительными и (или) электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения, утверждены приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 30 мая 2017 года № 48-р (в редакции приказа Департамента ТЭК и ТР области от 29 сентября 2017 года № 100-р) в размере: в отопительный период - 3,0 кВт·ч в месяц на м², в неотопительный период - 0,4 кВт·ч в месяц на м².

Какие тарифы на электрическую энергию применяются в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами и (или) электроотопительными установками, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме?

При расчете стоимости электрической энергии, используемой в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, используются те же цены (тарифы) на электрическую энергию, установленные для населения, что и при расчете стоимости коммунального ресурса, необходимого для обеспечения предоставления коммунальных услуг населению в жилых помещениях.

Мы живем все лето на даче. В городской квартире с мая по октябрь никто не остается, счетчик установлен только на электричество. Вернулись осенью с дачи и хотели сделать перерасчет квартплаты за то время, пока не были дома. За какие коммунальные услуги можно не платить, и как это правильно оформить?

Мы принесли в управляющую организацию только справку от председателя садоводческого товарищества, но нам в перерасчете

отказали. Если мы имеем право на перерасчет, то куда нам жаловаться на управляющую организацию?

Справка дачного, садоводческого, огороднического товарищества, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения дачного, садоводческого, огороднического товарищества, является основанием для перерасчета коммунальных платежей.

При временном, более пяти полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение.

Но следует учесть, что если до 2017 года перерасчет проводился для всех потребителей, временно (более пяти дней) отсутствующих в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета (ИПУ), то с 2017 года перерасчет осуществляется только для потребителей в помещении, не оборудованном ИПУ исключительно в связи с отсутствием технической возможности установки счетчика, за исключением только документально подтвержденного случая отсутствия всех проживающих в результате действия непреодолимой силы.

Акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки ИПУ - обязательный документ, прилагаемый к заявлению о перерасчете (п. 92 Правил предоставления коммунальных услуг). При отсутствии такого документа перерасчет не будет произведен, даже если потребитель перед отъездом приглашал исполнителя для отключения и опломбирования запорной арматуры, отделяющей внутриквартирное оборудование в жилом помещении от внутридомовых инженерных систем.

Также перерасчет не проводят в случае неисправности ИПУ и неустранении этой неисправности потребителем в 30-дневный срок.

Обращаем внимание, что плата за содержание и ремонт жилого помещения, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды, а также плата за коммунальные услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений взимаются независимо от факта проживания (п. 86 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 - далее Правила).

При соблюдении вышеуказанных условий для перерасчета следует обратиться в управляющую компанию, товарищество собственников жилья или жилищный кооператив (далее - УК, ТСЖ) с заявлением о перерасчете за коммунальные услуги с указанием периода временного отсутствия.

Ваше письменное заявление должно быть подано не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия. В заявлении о перерасчете указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и окончания периода его временного отсутствия в жилом помещении.

К заявлению о перерасчете должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя. Кстати, перечень таких подтверждающих документов в Правилах не является закрытым. Поэтому в качестве документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства, могут прилагаться любые документы, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность его временного отсутствия в жилом помещении.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных

календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

Результаты перерасчета размера платы за коммунальные услуги отражаются в очередном платежном документе.

Если управляющая организация откажет - обращайтесь либо в Государственную жилищную инспекцию, либо в прокуратуру по месту нахождения управляющей организации, либо в суд с иском к управляющей организации на отказ в осуществлении перерасчета размера платы за коммунальные услуги.

Мою кухню затопили соседи, живущие на верхнем этаже. В акте, составленном управляющей организацией, указана причина – обрыв шланга. Соседи ремонт не оплачивают, поскольку считают, что их вины нет, и мне следует подавать иск к управляющей организации. Что мне делать?

В Вашем случае причинителем вреда являются соседи, т.к. именно их действия (бездействие) повлекли причинение вреда Вашему имуществу. Поэтому в суд необходимо подавать на соседей. Для подачи документов в суд необходимо составить акт, в котором должны быть зафиксированы все повреждения и причина протечки.

Затем необходимо составить смету расходов на ремонт (лучше, если это сделает независимый эксперт). Расходы на проведение экспертизы Вы также сможете взыскать с соседей.

Если соседи считают, что виновата управляющая организация, то они должны обосновать свои требования и взыскать выплаченные Вам средства в порядке встречного иска к управляющей организации. Но перед Вами в данном случае будут отвечать именно соседи.

Я проживаю на первом этаже десятиэтажного жилого дома. Обязан ли я регулярно оплачивать расходы на эксплуатацию

лифта в составе платы за содержание и ремонт жилья, если лифтом я не пользуюсь?

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ лифты и лифтовые шахты входят в состав общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Гражданское и жилищное законодательство предписывает, что каждый собственник помещений в многоквартирном доме, как участник долевой собственности на общее имущество, обязан соразмерно своей доле участвовать во всех расходах по содержанию и сохранению данного имущества.

В связи с этим расходы на содержание и ремонт лифтов и лифтовых шахт обязаны нести все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, независимо от расположения таких помещений в доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяется пропорционально доле собственника жилого помещения в праве общей собственности на общее имущество.

Используемый законодателем подход к определению доли обязательных расходов пропорционально доле собственника в праве общей собственности на общее имущество, обеспечивая интересы всех собственников, позволяет поддерживать общее имущество, в том числе и лифты, в надлежащем состоянии.

Мы проживаем в сельском поселении. Я в частном доме, а моя дочь в многоквартирном доме. У их дома есть управляющая компания, а у меня нет. Договор на вывоз мусора я не заключала. Однако нам одинаково приходят квитанции, в которых указана плата за сбор и утилизацию мусора. Контейнеров рядом с домом нет. Машина мусорная ездит по селу два раза в неделю утром и

вечером. Не все пользуются услугами машины, некоторые вывозят мусор сами. Обязаны ли мы платить за вывоз мусора?

Если на территории Вашего поселения установлены контейнеры с мусором и работает машина по вывозу мусора, то оплачивать услуги организации, которая совершает эту работу, Вы должны. Совершение гражданином действий по выбрасыванию мусора в контейнер или специальную машину судами рассматривается как совершение действий, свидетельствующих о том, что гражданин фактически заключил договор по вывозу мусора с исполнителем этой услуги. Даже если в суде гражданин заявляет о том, что не пользуется услугами по вывозу и сбору ТКО, суды, рассматривая дела по взысканию с граждан задолженности за вывоз мусора, указывают на то, что в соответствии с санитарно-эпидемиологическим законодательством гражданин обязан утилизировать мусор законным способом. Таким образом, санитарное законодательство содержит обязанность граждан не осуществлять действия, влекущие за собой нарушение прав других граждан на охрану здоровья и благоприятную среду обитания. Обязанность по сбору, вывозу мусора возложена на граждан - собственников домовладений Правилами благоустройства территории муниципальных образований. Поэтому обязанность по вывозу мусора должна выполняться гражданами любым предусмотренным законом способом.

Иными словами, суды считают, что граждане все равно куда-то выбрасывают мусор на территории своего села, а это значит, принимают услуги организации, и отношения признаются судом договорными. Гражданину самому придется доказать в суде, что он не пользуется услугами организации по вывозу мусора.

Если Вас не устраивают часы вывоза мусора, Вы можете обратиться в администрацию сельского поселения с заявлением о пересмотре графика вывоза мусора.

Со следующего года меняется вся система вывоза мусора в нашей стране. Сейчас за вывоз мусора потребители также платят. Эта услуга входит в строку "содержание жилья", и платим мы за вывоз бытовых отходов с квадратного метра. Однако уже с 1 января 2019 года нам должны прийти квитанции с указанием фактически новой коммунальной услуги – "Вывоз твердых коммунальных отходов" (далее - ТКО). Плата за услугу будет начисляться с человека.

В апреле 2018 года в Вологодской области проведены конкурсные отборы региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами по восточной и западной зонам. По результатам конкурсного отбора статус регионального оператора присвоен двум компаниям - ООО "АкваЛайн" в Восточной зоне региона и ООО "Чистый след" - в Западной зоне. Будет установлен единый тариф, включающий в себя услуги по сбору, обработке, транспортировке и захоронению отходов. Таким образом, плата за «содержание жилья» должна уменьшиться.

Федеральным законом "Об отходах производства и потребления" закреплена обязанность граждан (собственников ТКО) заключить договор с региональным оператором на вывоз мусора (на оказание услуг по обращению с ТКО). Пока договор не заключен будут действовать прежние условия по начислению платы за мусор, но не позднее 1 января 2019 года.

С 1 января 2019 на услугу по сбору, вывозу и утилизации ТКО будут распространяться все льготы, которые предоставляются по остальным коммунальным услугам. В случае временного отсутствия по каким-либо причинам более 5 дней потребитель имеет право на перерасчет платы при наличии подтверждающих временное отсутствие документов: справки о временной регистрации по другому месту жительства, справки о прохождении срочной воинской службы, справки из учебного заведения об очном обучении в другом городе, проездных документов и др.

Как изменится плата за услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) с 01.01.2019?

Федеральным законом от 29 июня 2015г. № 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" внесены изменения в часть 4 статьи 154 ЖК РФ, согласно которым плата за коммунальные услуги включает в себя плату за обращение с ТКО.

Вместо жилищной услуги по сбору и вывозу ТКО, плата за которую входит в состав платы за содержание жилого помещения, в квитанции появится отдельная строка - коммунальная услуга по обращению с ТКО, и, соответственно, составляющая платы за содержание жилого помещения в этой части должна быть исключена. Изменение платы произойдет как в меньшую, так и большую сторону. Так, например, для одиноко проживающих граждан в большой квартире произойдет снижение платы.

С 1 января 2019 года заработает новая схема обращения с отходами. Готова ли Вологодская область к началу её работы? Справляются ли региональные операторы с графиком работ по подготовке? Какую работу проводят региональные операторы в части заключения договоров с потребителями всех категорий?

До 1 января 2019 года все регионы должны перейти на новые правила обращения с отходами: выбрать региональных операторов, утвердить тарифы, направить потоки отходов по утвержденным схемам.

"Мусорная" реформа полностью перестроит алгоритм обращения с твердыми коммунальными отходами.

Главным действующим лицом реформы станут выбранные на конкурсной основе региональные операторы, которые будут отвечать за весь цикл "жизни" мусора - от контейнера до полигона. На их плечи

ляжет и работа по ликвидации вновь возникающих стихийных свалок на своей территории. Региональный оператор должен будет либо найти хозяина мусора и заставить убрать за собой, либо вывезти его самостоятельно. Вот такой замкнутый цикл, когда все находится в одной системе и есть с кого спросить, ведь за невыполнение взятых обязательств предусмотрены как штрафы, так и возможность лишиться статуса регионального оператора.

В этой сфере уже проведена немалая работа, в частности, утверждена территориальная схема обращения с отходами, в том числе с ТКО, разработан проект региональной программы в области обращения с отходами, утвержден ряд документов и нормативных правовых актов, регулирующих отношения в области обращения с отходами.

Территориальная схема обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами, на территории Вологодской области разработана в соответствии с требованиями к составу и содержанию территориальных схем обращения с отходами, сроком на 10 лет.

Территориальная схема содержит информацию о существующей системе обращения с отходами на территории области и перспективы ее развития.

В настоящее время Региональными операторами проводится подготовка к договорной компании. Для жителей частного сектора, а также жителей МКД, у которых принята форма непосредственного управления домом, договор на оказание услуги по обращению с ТКО, в соответствии с законодательством, является публичной офертой и будет размещен в средствах массовой информации.

Каким образом будет формироваться тариф на вывоз ТКО для потребителей всех категорий?

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 24.6 Федерального закона от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления"

сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение ТКО на территории субъекта Российской Федерации обеспечиваются региональным оператором в соответствии с территориальной схемой обращения с отходами. На территории Вологодской области в результате конкурсных процедур определены два региональных оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами по Западной и Восточной зоне Вологодской области.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 30.05.2016 № 484 "О ценообразовании в области обращения с твердыми коммунальными отходами" (Постановление 484) регулированию подлежат следующие виды тарифов:

единый тариф на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами;

тариф на обработку твердых коммунальных отходов;

тариф на обезвреживание твердых коммунальных отходов;

тариф на захоронение твердых коммунальных отходов.

Тариф на вывоз мусора в соответствии с действующим законодательством не устанавливается.

Тарифы рассчитываются на основании необходимой валовой выручки, определенной для соответствующего регулируемого вида деятельности, и расчетного объема и (или) массы ТКО.

Согласно Постановлению 484 необходимая валовая выручка (НВВ) регионального оператора включает в себя расходы по обращению с твердыми коммунальными отходами: захоронение, обработку, транспортирование ТКО и собственные расходы регионального оператора (ориентировочно 10% в НВВ). Затраты на обработку и захоронение определяются по тарифам, установленным Департаментом, а затраты на транспортирование определяются по договорным ценам по результатам торгов, проведенных региональным оператором по обращению с ТКО в соответствии с заключенным соглашением. Собственные расходы регионального оператора

включают в себя расходы на обслуживание договоров, расходы на оказание деятельности по комплексной услуге по обращению с ТКО, сбытовые расходы.

Каким образом будет осуществляться отбор перевозчиков мусора? Региональные операторы или правительство будут проводить конкурсный отбор или будут заключать договоры со всеми желающими?

Торги, по результатам которых формируются цены на услуги по сбору и транспортированию ТКО, будут проводить Региональные операторы.

В настоящее время Региональными операторами в Департамент ТЭК и ТР области направлен для согласования проект документации для проведения торгов, по результатам которых формируются цены на услуги по сбору и транспортированию ТКО.

Кто обязан обслуживать контейнерную площадку?

Контейнерные площадки должны создаваться органами местного самоуправления, за исключением тех случаев, когда такая обязанность лежит на других лицах, к примеру, на садовых товариществах. При этом им следует письменно согласовать создание места накопления ТКО с муниципальными властями.

Содержать контейнерную площадку для ТКО и КГМ и прилегающую территорию к ним обязаны собственники земельного участка, на котором она расположена (п. 13 Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденными Правительством Российской Федерации от 12.11.2016 г. № 1156). Работы по организации и содержанию мест накопления ТКО и КГМ относятся к содержанию общего имущества и включены в

Минимальный перечень услуг и работ, утвержденных Правительством Российской Федерации 03.04.2013 г.

Если участок под площадкой относится к общему имуществу МКД, то обслуживать площадку должна управляющая компания за счет платы за содержание жилого помещения МКД.

Земельный участок под МКД считается сформированным и переданным в состав общего имущества с момента постановки такого участка на кадастровый учет. Это определено ч.5. ст.16 Федерального закона от 29.12.2007 г. № 189-ФЗ "О введении в действие ЖК РФ".

Слышал, что сейчас изменилась плата за общедомовые нужды, и управляющая организация не может предъявлять мне счета выше каких-то нормативов. Как теперь происходит начисление этой платы?

С 1 января 2017 года ОДН были перенесены из коммунальной в жилищную услугу. С 10 августа 2017 года соответствующие изменения вступили в законную силу. В настоящий момент ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ содержит варианты расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД в составе платы за содержание жилого помещения (содержание общего имущества СОИ), в зависимости от оснащённости многоквартирного дома (МКД) общедомовыми приборами учета (ОДПУ):

- при отсутствии ОДПУ размер расходов граждан определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида услуг, то есть для тех жилых домов, в которых нет общедомовых приборов учета, ничего не изменится – они так и будут платить по нормативам.

А вот для домов, оборудованных приборами учета, теперь предусмотрено **4 варианта:**

без проведения общего собрания возможны 2 варианта:

1) оплата расходов на общедомовые коммунальные услуги при наличии ОДПУ определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, но с проведением последующего перерасчета по показаниям приборов учета. Иными словами – граждане целый год платят по нормативу, а в конце года делается перерасчет. Конкретный порядок проведения такого перерасчета должен быть определен Правительством РФ. В настоящее время проект постановления Правительства РФ находится на рассмотрении. Проектом предусматривается, что перерасчет должен производиться ежегодно 1 июля на сумму превышения платы за период с 1 июля предыдущего года по 30 июня текущего года, исчисленной исходя из нормативов потребления, над платой, исчисленной исходя из показаний ОПУ (превышения общедомового потребления над суммарным индивидуальным потреблением). При этом корректировка проводится исключительно в сторону уменьшения платы для потребителей:

2) в случае если дом оснащен автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, оплата расходов на ОДН определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одновременного снятия показаний по показаниям автоматизированной информационно-измерительной системы.

Кроме того, если в Вашем доме активные собственники, то Жилищный кодекс РФ позволяет им воспользоваться правом самостоятельно определить, какой вариант оплаты расходов на ОДН им выгоднее. Провести общее собрание жильцов и выбрать один из двух возможных вариантов:

1) осуществлять оплату расходов на ОДН исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов с последующим перерасчетом по фактическим показаниям общедомового прибора учета. Порядок такого перерасчета также

должно определить Правительство РФ. Причем, если на собрании жильцов выбран расчет по среднемесячному объему потребления, а объем фактического потребления по итогам года окажется выше (пусть даже в пределах норматива), перерасчет не проводится, поскольку по логике поправок в Правила содержания общего имущества перерасчет возможен только в сторону уменьшения платы потребителей;

2) осуществлять оплату расходов на ОДН ежемесячно по фактическим показаниям общедомовых приборов учета по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации. В нашей области такие тарифы устанавливаются приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области.

Обращаем внимание, что окончательный вид документа, который вносит изменения в порядок перерасчета, может отличаться от проекта. Поэтому необходимо внимательно изучить ожидаемый к принятию подзаконный акт.

В нашем доме проводятся собрания жильцов, решения оформляются протоколами общего собрания, которые хранит у себя председатель ТСЖ. Я слышал, что протоколы теперь надо куда-то направлять для проверки правильности составления. Так ли это?

Действительно, в соответствии с Жилищным кодексом РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

В Жилищном кодексе РФ закреплено правило, что решения и протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами,

удостоверяющими факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.

Копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решения и протоколы общего собрания собственников дома подлежат размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – система) лицом, инициировавшим общее собрание. Подлинники решений и протоколов общего собрания собственников дома подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания собственников дома.

Указанные организации в течение 5 дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников обязаны направить их в Государственную жилищную инспекцию области, где копии будут храниться в течение 3 лет.

Если в Государственную жилищную инспекцию в течение 3 месяцев подряд поступят два и более протокола общего собрания собственников, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, инспекция обязана провести внеплановую проверку в целях установления соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов таких собраний.

Судебным решением от 14 декабря 2017 года за моей матерью А. Ивановой и мной, М. Ивановым, было признано в порядке приватизации право собственности на однокомнатную квартиру в г. Череповце, по 1/2 доли за каждым. 16 января 2018 года моя мама

вследствие трагических событий умерла, не успев зарегистрировать право собственности на свою долю в квартире. Вправе ли я унаследовать долю квартиры умершей матери при отсутствии иных наследников первой очереди, если не была произведена регистрация права собственности?

Действующим законодательством определено, что в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает у гражданина с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости. Поэтому при отсутствии у наследодателя зарегистрированных прав на жилое помещение (его долю) нотариус вправе отказать наследнику в выдаче свидетельства о праве на наследство.

Вместе с тем судебным решением за Вашей мамой было признано право собственности в порядке приватизации в размере $\frac{1}{2}$ доли квартиры. Поскольку она по независящим от нее причинам не успела зарегистрировать это право, то при отказе нотариуса в выдаче Вам свидетельства о праве на наследство Вы вправе обратиться в суд.

Если со дня смерти Вашей мамы шестимесячный срок не истечет, то Вам можно обратиться в суд с требованием о включении имущества ($\frac{1}{2}$ доли квартиры) в состав наследства. При вынесении судом положительного решения следует обратиться к нотариусу для выдачи Вам свидетельства о праве на наследство.

Если со дня смерти мамы пройдет 6 месяцев, то обращаться в суд следует с требованием о признании за Вами права собственности в порядке наследования. При вынесении судом положительного решения Вам необходимо будет обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, для регистрации права собственности.

Скажите, я не установил счетчики в квартире на газ, отопление, воду и электричество. Будут ли с меня больше брать за коммунальные услуги?

С 30 июня 2015 года в статью 157 Жилищного кодекса РФ были внесены изменения, которыми предусматривалось, что при расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Это означает, что если у Вас в квартире не установлены приборы учета и отсутствует техническая возможность их установки, то размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. При этом количество граждан, проживающих в квартире, умножается на норматив потребления коммунальной услуги, на тариф коммунального ресурса.

Жители, в квартирах которых есть техническая возможность для установки счетчиков, но они по каким-либо причинам их не установили, будут платить за воду, электричество больше, поскольку при начислении им платы за коммунальные услуги по нормативам потребления будут применяться повышающие коэффициенты (с 1 января 2017 года – 1,5).

Этот коэффициент не применяется, если потребителем представлен акт обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки прибора учета холодной воды, горячей воды и (или) электрической энергии, подтверждающий отсутствие технической возможности установки такого прибора учета, начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт.

Что касается газа и отопления, то при отсутствии счетчиков в квартире на данные коммунальные услуги повышающие коэффициенты применяться не будут.

Приказами Региональной энергетической комиссии Вологодской области на территории Вологодской области утверждены нормативы потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению и электрической энергии при наличии технической возможности установки приборов учета уже с учетом повышающих коэффициентов. Все нормативы потребления размещены на официальном сайте Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования области.

Как обратиться по вопросам ЖКХ, какие сроки рассмотрения и требования к обращению?

В соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 г. № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации":

- обращение гражданина (далее - обращение) - направленные в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в письменной форме или в форме электронного документа предложение, заявление или жалоба.

- в обращении гражданин в обязательном порядке указывает свои фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии), адрес электронной почты, если ответ должен быть направлен в форме электронного

документа, и почтовый адрес, если ответ должен быть направлен в письменной форме. Гражданин вправе приложить к такому обращению необходимые документы и материалы в электронной форме либо направить указанные документы и материалы или их копии в письменной форме.

- в случае если в письменном обращении не указаны фамилия гражданина, направившего обращение, или почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, ответ на обращение не дается.

Таким образом, обращение гражданина в электронной форме должно содержать:

- фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), адрес электронной почты, если ответ должен быть направлен в форме электронного документа, и почтовый адрес, если ответ должен быть направлен в письменной форме;

- обращение, содержащее сведения о нарушении прав;

- "просительную часть" - просьбу, с которой обращается заявитель (разъяснить и пр.).

Срок рассмотрения обращений граждан: 30 дней с момента поступления.

При этом обращаем внимание, что с 01.01.2017 года изменилось законодательство в части проведения проверок.

С 01.01.2017 г. вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016г. № 277-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

В соответствии с ч.3 ст.10 действующей редакции Федерального закона от 26.12.2008 г. № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ) обращения и заявления, направленные заявителем в форме электронных документов, могут

служить основанием для проведения внеплановой проверки только при условии, что они были направлены заявителем с использованием средств информационно-коммуникационных технологий, предусматривающих обязательную авторизацию заявителя в единой системе идентификации и аутентификации: сайт Государственных услуг Российской Федерации (далее – сайт госуслуг) (gosuslugi.ru).

Сайт госуслуг представляет собой единую систему идентификации и аутентификации пользователей, авторизирующихся на общем и региональных сайтах государственных услуг, с целью получения определенной информации или конкретных видов обслуживания. Она обеспечивает полностью санкционированный доступ физических и юридических лиц, предпринимателей и иностранных граждан к сведениям портала госуслуг и его функционалу.

После прохождения регистрации на сайте госуслуг, подать обращение в Госжилинспекцию в электронном виде можно через Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ), расположенную по адресу: dom.gosuslugi.ru.

Доступ в личный кабинет гражданина в ГИС ЖКХ осуществляется на основании учетной записи, полученной на портале госуслуг, дополнительно регистрироваться не нужно.

При первичном входе в личный кабинет гражданина ГИС ЖКХ Вам будет предоставлена форма авторизации в системе, заполненная данными размещенными на портале государственных услуг, и для ознакомления Соглашение о порядке работы с сайтом ГИС ЖКХ. После принятия условий Соглашения, в личном кабинете ГИС ЖКХ Вам будет предоставлен полный доступ к реализованному функционалу, в том числе и для отправки обращений, пункт меню "Обращения и ответы на них". Направленное Вами обращение через личный кабинет гражданина в ГИС ЖКХ поступит в личный кабинет,

указанного в нем адресата. Ответ на обращение будет также направлен в Ваш личный кабинет гражданина в ГИС ЖКХ.

В случае отправки обращения с онлайн-сервиса, который не предусматривает авторизацию заявителя в единой системе идентификации и аутентификации, отсутствуют основания для проведения внеплановой проверки соблюдения обязательных требований жилищного законодательства.

Таким образом, в случае отправки обращения в электронном виде Вам необходимо зарегистрироваться в личном кабинете портала госуслуг (lk.gosuslugi.ru) и направить обращение через ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru).

Какую рекламу нельзя размещать на платежных квитанциях за ЖКУ?

Согласно ч. 10 ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 г. № 58 "О рекламе" запрещается на платежке за ЖКУ размещать рекламу. Нарушителей антимонопольные органы привлекают к ответственности.

Однако этот запрет не распространяется на социальную рекламу и справочно-информационные сведения, которые не направлены на продвижение товара на рынке (п. 3 ч. 2 ст.2 указанного закона).

Например, Единый портал госуслуг - федеральная государственная информационная система обеспечивает предоставление госуслуг в электронной форме и доступ заявителей к сведениям о них. Следовательно, на платежках за ЖКУ можно размещать информацию, например, о возможности оплачивать ЖКУ с использованием данного портала. Закон о рекламе такая информация не нарушает (письмо ФАС от 03.07.2018г. № АЦ/50321/18).

Каким образом осуществляется вход в личный кабинет ГИС ЖКХ, и какие возможности для граждан в нем доступны?

Доступ гражданину в личный кабинет ГИС ЖКХ предоставляется после прохождения процедуры идентификации и аутентификации в федеральной государственной информационной системе "Единая система идентификации и аутентификации" (ЕСИА).

Таким образом, гражданин, имеющий подтвержденную учетную запись в ЕСИА, может получить доступ в личный кабинет ГИС ЖКХ.

При первом входе в личный кабинет ГИС ЖКХ отображается страница "Доступ гражданина в личный кабинет ГИС ЖКХ". На ней отображаются сведения о пользователе, введенные при регистрации в ЕСИА.

После принятия условия пользовательского соглашения от собственного имени осуществляется вход в личный кабинет.

В ЛИЧНОМ КАБИНЕТЕ ГРАЖДАНЕ МОГУТ:

- Видеть начисления за ЖКХ, кап.ремонт и объемы оказанных услуг;
- Оплачивать услуги ЖКХ и видеть историю своих платежей;
- Передавать показания приборов учета в электронной форме;
- Направлять обращения в органы власти, ТСЖ, УК, РСО, ЖК и другие организации;
- И другое.

Может ли гражданин оплатить услуги ЖКХ в личном кабинете ГИС ЖКХ?

Да. Может. На сайте ГИС ЖКХ реализована оплата с помощью электронного кошелька "Виртуальный мир" и банковской карты. К оплате принимаются все типы банковских карт платежных систем MasterCard, Visa, МИР. При оплате услуг через ГИС ЖКХ с использованием электронного кошелька "Виртуальный МИР"

комиссия не взимается. Для использования электронного кошелька для оплаты услуг необходимо его зарегистрировать и далее выбрать как способ оплаты.

На официальном сайте ПАО "Почта Банк" Вы можете ознакомиться с Тарифами на оказание услуг по переводу денежных средств с использованием банковских карт, а также с Тарифами для карты "Виртуальный МИР".

В личном кабинете гражданина ГИС ЖКХ реализована возможность оплатить жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) как при наличии выставленного платежного документа, так и при его отсутствии по реквизитам организации, зарегистрированной в ГИС ЖКХ и разместившей свои платежные реквизиты.

Совершить оплату размещенного в ГИС ЖКХ платежного документа возможно при условии, если в личном кабинете гражданина подключен соответствующий лицевой счет. Платеж осуществляется путем перехода по ссылке "Оплатить ЖКУ" на главной странице личного кабинета. Для того чтобы открыть платежный документ, по которому необходимо внести оплату, следует раскрыть платежный документ (по стрелке слева от лицевого счета). Переход по ссылке с номером платежного документа раскроет его на просмотр.

В случае, если платежные документы в Системе не размещены, возможно совершить оплату по реквизитам организации, зарегистрированной в ГИС ЖКХ и разместившей собственные реквизиты. Для оплаты ЖКУ по любому лицевому счету в личном кабинете ГИС ЖКХ гражданина необходимо:

1. Для перехода к форме оплаты услуг ЖКУ по любому лицевому счету нажмите на соответствующую гиперссылку в личном кабинете гражданина. Откроется страница "Выбор параметров платежа".

2. В поле "Исполнитель услуг" начните вводить часть наименования организации, либо другой реквизит, например, ИНН (не менее 5 символов). После их ввода выберите нужный вариант из выпадающего списка исполнителей услуг.

2.1. Для выбора исполнителя услуг из реестра зарегистрированных организаций нужно нажать кнопку "Поиск в реестре". Введите параметры поискового запроса, далее выберите требуемый результат из списка.

3. Далее на странице "Выбор параметров платежа" заполните поле "Расчетный счет" (Кнопка "Выбрать" откроет окно "Выбор платежных реквизитов"). Выберите требуемый результат из списка и, вернувшись на страницу "Выбор параметра платежа", введите номер лицевого счета или иной идентификатор плательщика, период оплаты и сумму платежа. Нажмите на кнопку "Далее".

4. На странице "Подтверждение параметров платежа" проверьте правильность введенных данных и нажмите "Оплатить".

После успешного завершения оплаты с информацией о проведенной оплате можно ознакомиться на странице "История платежей".

Недавно Верховный Суд РФ сделал разъяснение: на все управляющие организации распространяются требования Закона "О защите прав потребителей".

Что это значит для простого жителя? Нам будет легче отстаивать свои права или у управляющих организаций появится дополнительная ответственность?

Распространение действия Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" на отношения с управляющими организациями дает жильцам серьезные преимущества. Конечно, юристы и раньше говорили, что управляющие организации подпадают под действие данного закона, однако на практике возникали проблемы. Теперь все споры и сомнения сняты высшей судебной инстанцией.

Что это дает жителям?

Во-первых, в суде граждане вправе требовать не только компенсации за некачественно оказанные услуги, но также и штраф в размере 50% от суммы компенсации. Причем штраф этот взыскивается в пользу гражданина, а не в казну государства. Более того, согласно закону взыскание этого штрафа является не правом, а обязанностью суда. Иными словами, суды должны взыскивать штраф независимо от того, заявляли истцы такое требование или нет.

Основная цель такого взыскания - научить недобросовестные управляющие организации соблюдать права потребителей.

Многие опасаются: а не повлечет ли это новшество увеличение платы за содержание жилья? Не повлечет. Все управляющие организации должны платить штрафы из своей прибыли, т.е. повысить квартплату после уплаты санкций управдомы не вправе.

Во-вторых, обратившись в суд, граждане не обязаны будут доказывать вину нерадивых сотрудников управляющих организаций, а наоборот, управляющая организация должна будет оправдаться, если есть чем.

В-третьих, жители вправе потребовать компенсировать и моральный вред с управляющих организаций за некачественные услуги. Причем размер компенсации морального вреда не привязывается к конкретной сумме ущерба.

Безусловно, появление возможности взыскания столь крупных штрафов поставит перед управляющими организациями задачу скрупулезного соблюдения законов, прав жильцов и своевременного выполнения необходимых работ.

С 2015 года все управляющие организации работают по лицензиям. За какие нарушения управляющие организации будут лишены лицензий, и что в таком случае делать жильцам?

Для лишения права управления конкретным многоквартирным домом достаточно будет дважды не выполнить предписание

Государственной жилищной инспекции. Это станет поводом для исключения жилых домов, в которых допущены нарушения, из списка домов, обслуживаемых управляющей организацией, а потеряв право работы на 15% своих домов, управляющая организация и вовсе лишится лицензии.

Но при этом управляющая организация обязана продолжить управление домом до избрания жителями новой управляющей организации или создания ТСЖ.

Штрафы для недобросовестных управляющих компаний за отдельные виды правонарушений предусмотрены в размерах до 500 тысяч рублей.

Правда ли, что за необоснованное увеличение размера платы за содержание жилого помещения управляющая организация будет обязана заплатить штраф?

С января 2018 года статьей 156 Жилищного кодекса РФ установлено, что за необоснованное увеличение размера платы за содержание жилого помещения управляющая организация будет обязана заплатить штраф. Устанавливается, в частности, что управляющая организация, ТСЖ, жилищный кооператив, неправильно рассчитавшие плату за содержание жилья, повлекшее необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилого помещения штраф в размере 50% величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить.

Штраф уплачивается следующими способами:

- путем снижения размера платы за содержание жилого помещения;

- путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение до уплаты штрафа в полном объеме. В этой

ситуации задолженность должна быть подтверждена вступившим в законную силу судебным актом.

Срок уплаты штрафа - не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника или нанимателя, если нарушение действительно имело место.

После развода с мужем я проживаю отдельно. Однако до сих пор зарегистрирована по месту жительства в квартире семьи мужа, принадлежащей ей на основании договора социального найма. В настоящее время дом, в котором находится данная квартира, признан непригодным для проживания, и всем жильцам предоставляется новое жилье.

Я хочу, чтобы мне была предоставлена собственная квартира отдельно от бывшей семьи. Однако квартира сейчас предоставляется на всю семью такой же площадью, как и занимаемая. А я всего лишь учтена в составе жильцов. Правомерно ли это?

В соответствии со статьей 69 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

При этом члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности.

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права,

какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

В части предоставления Вам собственной отдельной квартиры в случае признания жилого помещения непригодным для проживания, необходимо отметить следующее.

В силу пункта 3 статьи 85 ЖК РФ признание жилого помещения непригодным для проживания является одним из оснований выселения граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма.

В соответствии со статьей 89 ЖК РФ предоставляемое гражданам другое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Пленум Верховного Суда РФ в своем постановлении от 02.07.2009 г. № 14 разъяснил, что при выселении граждан из жилых помещений в связи с признанием их непригодными для проживания другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства, учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (учет нормы предоставления, отдельные комнаты для лиц противоположного пола и т.д.), во внимание не принимаются.

При этом граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, сохраняют право состоять на таком учете, если нуждаемость в жилом помещении для них не устранена (статья 55 ЖК РФ).

На основании изложенного очевидно, что поскольку семья Вашего бывшего мужа занимала всего одну квартиру, то и предоставляться на всю семью должна только одна квартира равнозначной площади.

Наша квартира признана непригодной для проживания в связи с признанием дома аварийным и подлежащим сносу. Общая площадь квартиры 51,5 кв.м, в ней проживает и зарегистрировано 6 человек (моя жена, сын со своей семьей). Квартира, которую нам предоставляют для вселения, нас не устраивает, так как она расположена не в центральной части города в отличие от нашего дома и ее общая площадь всего 52 кв.м, а мы рассчитывали на получение квартиры большей площади, так как состоим в очереди на улучшение жилищных условий.

В силу статьи 85 Жилищного кодекса Российской Федерации признание жилого помещения непригодным для проживания является одним из оснований выселения граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма.

В соответствии со статьей 89 ЖК РФ предоставляемое гражданам другое жилое помещение должно быть:

- благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта;
- равнозначным по общей площади ранее занимаемому;
- отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

Если Вы со своей семьей до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, то Вы имеете право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

В части Вашего требования о предоставлении жилого помещения большей площади отмечаем, что при выселении граждан из жилого помещения в связи с признанием его непригодным для проживания, им предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, независимо от числа зарегистрированных и проживающих граждан. Это объясняется тем, что новое жилье предоставляется Вам не в связи с улучшением жилищных условий, поэтому иные обстоятельства, которые учитываются для улучшения жилищных условий (норма предоставления жилого помещения, отдельные комнаты для лиц противоположного пола и т.д.), во внимание не принимаются.

При этом после предоставления нового жилого помещения Вы сохраните право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если у Вас не отпали основания состоять на таком учете.

2. О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Говорят, что жители сами могут выбрать способ накопления денег на капитальный ремонт. Я вообще не хочу платить заранее вперед, можно ли нам выбрать такой способ – когда возникнет необходимость в ремонте, тогда жители и соберут необходимую сумму. Это все значительно упрощает, не нужно открывать банковские счета, выставлять каждый месяц квитанции, да и жителям будет понятно: понадобился ремонт –

собирай деньги, ремонтируй, иначе останешься без лифта или с протекающей крышей.

Действительно, Жилищный кодекс РФ предоставляет гражданам возможность взять инициативу в свои руки и самим выбрать способ накопления денег на капитальный ремонт.

Однако выбор ограничен и вариантов всего четыре.

1 вариант:

Перечислять деньги региональному оператору – Фонду на общий счет. В этом случае все средства будут попадать Фонду в "общий котел" и расходоваться на ремонт домов в соответствии с очередностью, утвержденной в Областной программе капитальных ремонтов жилых домов.

2 вариант:

Копить деньги на ремонт собственного дома на специальном банковском счете своего ТСЖ или кооператива.

Однако для этого необходимо будет создать ТСЖ или жилищный кооператив, чтобы средства хранились на специальном счете именно этого ТСЖ или жилищного кооператива.

В этом случае денежные средства будут расходоваться с этого счета только по решению общего собрания собственников и только на проведение ремонта вашего дома.

Также ТСЖ или кооператив могут выбрать владельцем счета регионального оператора – Фонд либо управляющую организацию.

3 вариант:

Копить деньги на ремонт собственного дома на специальном банковском счете управляющей организации.

Важно отметить, что управляющая организация не сможет без решения общего собрания собственников дома распорядиться деньгами со специального счета.

Все собранные на специальном счете средства будут использованы только на ремонт конкретного дома и только по решению общего собрания собственников.

4 вариант:

открыть специальный счет на ваш дом у регионального оператора – Фонда.

В случае если в вашем доме ТСЖ или жилищный кооператив не созданы, а дом обслуживается управляющей организацией, но при этом вы не хотите, чтобы ваши деньги попали в "общий котел", вы сможете открыть специальный счет, но не на имя своего дома, а на имя регионального оператора – Фонда.

В этом случае деньги вашего дома будут копиться не в "общем котле" Фонда, а на отдельном специальном счете Фонда. Без решения общего собрания собственников вашего дома Фонд деньгами распорядиться не сможет.

Все собранные на вашем специальном счете средства будут использованы только на ремонт вашего дома, и Фонд не сможет их использовать на возвратной основе для проведения ремонта в других домах.

Слышал, что управляющим организациям разрешили участвовать в накоплении средств жителей на капитальный ремонт. Что нам нужно сделать, чтобы наша управляющая организация занималась накоплением средств в нашем доме?

Действительно, были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, и с 1 января 2015 года владельцем специального счета может быть, в том числе, и управляющая организация.

Если жители решили копить деньги на капитальный ремонт дома на специальном счете, а не в "общем котле", то теперь они могут выбрать владельцем счета не только регионального оператора или ТСЖ, но и свою управляющую организацию. Особенно это удобно для

тех домов, где ТСЖ или ЖСК не созданы, а дом управляется управляющей организацией.

Ваши действия по замене владельца счета на управляющую организацию будут зависеть от того, какой способ формирования фонда капремонта выбран в вашем доме.

1. Если вы сейчас собираете деньги в "общем котле", то владельцем счета является региональный оператор. Вам необходимо изменить способ формирования фонда капитального ремонта. Это можно сделать в любое время.

Для этого необходимо провести общее собрание собственников помещений в доме и принять решение, в котором должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный в нашей области;

2) владелец специального счета – управляющая организация;

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет;

4) лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет; порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с представлением платежных документов, условия оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

Данное решение должно быть принято большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Обращаем внимание, что 2/3 голосов должно подсчитываться именно от общего числа всех собственников помещений дома, а не только тех, кто присутствует на собрании.

Указанное решение в течение 5 рабочих дней после принятия необходимо направить региональному оператору (Фонду), на счет которого перечисляются ваши взносы.

Но вступит ваше решение в силу не сразу, а только через два месяца после его направления региональному оператору.

В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечислит собранные вашим домом средства фонда капитального ремонта на ваш специальный счет, который должна будет открыть управляющая организация для вашего дома.

2. Если вы копите деньги на ремонт вашего дома на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, и вы хотели бы заменить регионального оператора на управляющую организацию, то вам также необходимо провести общее собрание жильцов дома. На общем собрании необходимо будет принять решение о замене владельца специального счета.

Протокол решения общего собрания направляется региональному оператору и управляющей организации.

Управляющая организация на основании протокола общего собрания откроет специальный счет на ваш дом. После этого в адрес регионального оператора необходимо отправить реквизиты нового специального счета.

Региональный оператор обязан будет в течение 10 дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств на другой специальный счет, владельцем которого будет являться управляющая организация.

В случае если региональный оператор не выполнит указанных действий, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств,

находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет.

Важно отметить, что управляющая организация, как и региональный оператор, не сможет без решения общего собрания собственников дома распорядиться деньгами со специального счета.

Все собранные на специальном счете средства будут использованы только на ремонт конкретного дома и только по решению общего собрания собственников.

Мы в нашем доме не смогли собрать кворум на общем собрании и решение о том, где копить взносы на капитальный ремонт, не приняли. Что теперь делать жителям таких домов, если многие из нас хотят открыть специальный счет, а не переводить средства в "общий котел"?

Если в вашем доме жителями самостоятельно до 1 августа 2014 года не был выбран способ формирования фонда капитального ремонта, то в соответствии с Жилищным кодексом РФ муниципалитет принял решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении вашего дома на счете регионального оператора.

Иными словами, взносы на капитальный ремонт вашего дома будут копиться в "общем котле".

Вместе с тем вы можете в любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта.

Для этого необходимо провести общее собрание собственников помещений в доме и принять решение, в котором должны быть определены:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный в нашей области;
- 2) владелец специального счета;

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет;

4) лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет; порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с представлением платежных документов, условия оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

Данное решение должно быть принято большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Обращаем внимание, что 2/3 голосов должно подсчитываться именно от общего числа всех собственников помещений дома, а не только тех, кто присутствует на собрании.

Указанное решение в течение 5 рабочих дней после принятия необходимо направить региональному оператору (Фонду) по адресу: г. Вологда, ул. Маршала Конева, дом 15, на счет которого перечисляются ваши взносы.

Но вступит ваше решение в силу не сразу, а только через два месяца после его направления региональному оператору.

В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечислит собранные вашим домом средства фонда капитального ремонта на ваш новый специальный счет.

Как будут расходоваться взносы на капитальный ремонт, и как жители смогут проконтролировать их целевое расходование?

Порядок расходования средств на капитальный ремонт будет зависеть, прежде всего, от выбранного способа накопления взносов.

Но в любом случае для зачисления взносов счет открывается только в банке, и деньги с этого счета могут быть потрачены только на проведение капитального ремонта.

Деятельность Фонда строго контролируется со стороны государственных органов. Органы финансового контроля постоянно осуществляют контроль за использованием средств Фонда, по годовой отчетности Фонда в обязательном порядке проводится независимый аудит. Годовой отчет Фонда и аудиторское заключение размещаются на его официальном сайте в сети "Интернет".

Варианты расходования средств могут быть следующие.

1. Если взносы будут поступать региональному оператору (Фонду) в так называемый "общий котел", то расходоваться они будут Фондом самостоятельно на финансирование проведения капитального ремонта домов в очередности, установленной Областной программой капитального ремонта жилых домов.

При этом допускается использование на возвратной основе средств, поступивших от одного дома, на проведение ремонта в другом доме, жители которого также накапливают взносы на общем счете Фонда. Однако такое взаимное финансирование допускается исключительно в рамках одного муниципального района или городов Вологды или Череповца.

2. Если взносы жителей дома накапливаются на специальном счете Фонда, то Фонд сможет использовать эти средства только на проведение капитального ремонта этого конкретного дома. При этом чтобы списать средства на оплату проведенного капитального ремонта, Фонд будет обязан представить в банк протокол общего собрания собственников о проведении ремонта, договор и акт выполненных работ по капитальному ремонту. Также вы можете заплатить аванс подрядчику на капитальный ремонт дома, но не более чем 30 % от стоимости всех работ, тогда акт выполненных работ по капитальному ремонту необходимо будет представить уже после окончания работ по капремонту в полном объеме.

3. Если взносы жителей вашего дома накапливаются на специальном счете ТСЖ, жилищного кооператива или управляющей организации, то потрачены они могут быть только на капитальный ремонт именно этого дома. Для того чтобы списать деньги со счета, необходимо будет представить в банк протокол общего собрания собственников о проведении ремонта, договор и акт выполненных работ. Аванс в счет выполнения работ вы вправе заплатить подрядчику в размере только 30 % от всей суммы ремонта, поэтому снять нужную сумму со счета вы сможете на основании протокола общего собрания и договора с подрядчиком.

В нашем доме управляющая организация. На общем собрании жильцов мы решили копить деньги на капремонт на специальном счете нашего дома в Фонде капитального ремонта. Куда и в какие сроки нам направить протокол общего собрания жителей дома? Сообщит ли нам Фонд, что открыл у себя по нашему дому специальный счет?

Если вы решили копить деньги на специальном счете у регионального оператора, то вам нужно отправить протокол общего собрания собственников жилья, которым оформлено это решение, в Фонд капитального ремонта по адресу: г. Вологда, ул. Маршала Конева, д. 15.

Дальше все действия осуществляет владелец специального счета – Фонд капитального ремонта.

В течение 5 рабочих дней со дня открытия счета Фонд направляет уведомление в Государственную жилищную инспекцию о выбранном вами способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников жилья и справки банка об открытии специального счета на ваш дом.

Государственная жилищная инспекция ведет реестр указанных уведомлений и реестр специальных счетов.

В протоколе общего собрания вам необходимо указать уполномоченное лицо и ваши контактные данные, куда Фонд должен направить информацию и реквизиты открытого специального счета на ваш дом.

После открытия специального счета Фонд направит указанному в протоколе уполномоченному лицу извещение об открытии специального счета и реквизиты счета.

Слышал, что при покупке квартиры на меня будет возложена обязанность погасить долги прежнего собственника квартиры по взносам за капремонт. Так ли это?

Действительно, в соответствии с частью 3 статьи 158 Жилищного кодекса РФ при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимся предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме.

Иными словами, именно с Вас, как с нового собственника квартиры, будут взысканы все долги по взносам прежних собственников.

Поэтому необходимо внимательно составлять договор купли-продажи квартиры, указывая, например, условие погашения продавцом квартиры своей задолженности не только по квартплате, но и по взносам на капитальный ремонт, либо проверить платежные документы по уплате взносов на момент покупки квартиры.

Я заключил договор участия в долевом строительстве квартиры в новом доме. Дом введен в эксплуатацию в сентябре 2017 года. Когда я должен начать уплачивать взносы? Неужели сразу после ввода в эксплуатацию? Это не совсем справедливо, ведь дом новый, и капитальный ремонт ему потребуется еще не скоро.

Если ваш дом введен в эксплуатацию после утверждения Программы капитального ремонта в нашей области (т.е. после 30 января 2014 года) и внесен в эту Программу при ее актуализации, то обязанность платить взносы у всех собственников вашего дома возникнет по истечении 5 лет со дня включения вашего дома в Программу капитального ремонта.

Иными словами, если ваш дом был включен в Программу в сентябре 2017 года, то обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у вас возникнет примерно с 1 октября 2022 года. Но вы должны определиться со способом формирования фонда капитального ремонта не позднее, чем за 3 месяца до указанной даты, т.е. до 1 июня 2022 года.

Жилищным кодексом РФ установлена обязанность муниципалитета не позднее, чем за месяц до окончания срока (т.е. до 1 мая 2022 года) проинформировать собственников помещений в многоквартирном доме о последствиях непринятия ими решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

Если вы хотите самостоятельно провести процедуру выбора способа накопления, то необходимо провести общее собрание собственников до 1 мая 2022 года.

Если Вы выберете способ формирования фонда на спецсчете и откроете специальный счет на Ваш дом, то владелец специального счета (ТСЖ, ЖСК, Фонд капремонта, управляющая организация) в

течение 5 дней с момента открытия специального счета обязан представить в Государственную жилищную инспекцию уведомление о выбранном вами способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников. Жилищная инспекция ведет реестр уведомлений и реестр специальных счетов, информирует муниципалитет и Фонд капремонта о многоквартирных домах, собственники в которых не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта и (или) не реализовали его.

Затем муниципалитет в течение месяца со дня получения от жилищной инспекции информации о том, что способ накопления денег на капремонт собственниками не был выбран или реализован (например, не соберете необходимый кворум на собрании), принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора в "общем котле" и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении.

Я являюсь нанимателем муниципального жилого помещения, должна ли я уплачивать взнос за капитальный ремонт?

В Жилищном кодексе РФ проведение капитального ремонта отнесено к обязанностям собственников помещений многоквартирного дома. Наниматели муниципальных (и государственных) жилых помещений не платят взносы на капитальный ремонт.

Если собственником жилья является муниципалитет, то он за свой счет должен проводить капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, соответственно, предусматривать в местном бюджете средства на проведение капремонта.

Я ветеран боевых действий, проживаю один в приватизированной двухкомнатной квартире площадью 48 кв.м. Слышал, что в расчет квартплаты будет включаться еще и взнос на капитальный ремонт. Будут ли мне как ветерану боевых действий предоставляться какие-то льготы при уплате этого взноса?

В соответствии с Жилищным кодексом РФ взнос на капитальный ремонт обязаны платить все собственники помещений в многоквартирном доме.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на всей территории Вологодской области на 2018 год установлен с 1 июля – 7,80 руб. (для многоквартирных домов, не имеющих в составе общего имущества лифтового оборудования) и 9,30 руб. (для многоквартирных домов, имеющих в составе общего имущества лифтовое оборудование) на квадратный метр общей площади в месяц.

Ветеранам боевых действий предоставляется компенсация расходов на оплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере 50%, но не более 50% указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах – занимаемой жилой площади).

Таким образом, компенсация размера взноса на капремонт для Вас будет составлять: $(7,80 \text{ руб.} \times 48)/2 = 187,2 \text{ руб.}$ (в домах без лифта) и $(9,30 \text{ руб.} \times 48)/2 = 223,2 \text{ руб.}$ (в домах с лифтом).

Еще один очень важный момент – в квитанции размер льготы не указывается или указывается справочно, фактическая сумма льготы перечисляется органами социальной защиты на основании

предоставленной им информации, но при отсутствии у граждан задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Иными словами предоставление дополнительной информации и документов со стороны граждан, имеющих право на льготу, **не требуется.**

Я являюсь ветераном труда, проживаю один в приватизированной двухкомнатной квартире площадью 48 кв.м. Слышал, что в расчет квартплаты будет включаться еще и взнос на капитальный ремонт. Скажите, будут ли мне как ветерану труда предоставляться какие-то льготы при уплате этого взноса?

В соответствии с Жилищным кодексом РФ взнос на капитальный ремонт обязаны платить все собственники помещений в многоквартирном доме.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на всей территории Вологодской области на 2018 год установлен с 1 июля – 7,80 руб. (для многоквартирных домов, не имеющих в составе общего имущества лифтового оборудования) и 9,30 руб. (для многоквартирных домов, имеющих в составе общего имущества лифтовое оборудование) на квадратный метр общей площади в месяц.

Для ветеранов труда установлены меры социальной поддержки в виде ежемесячной денежной компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в размере 50% оплаты за занимаемую общую площадь в пределах социальной нормы и 50% платы за коммунальные услуги в пределах нормативов потребления.

Взнос на капитальный ремонт включается в состав платы за жилое помещение. Однако компенсация на оплату жилого помещения предоставляется только в пределах социальной нормы.

Социальная норма на территории нашей области составляет:

- на одиноко проживающих в однокомнатных квартирах – фактическая общая площадь жилого помещения;

- на одиноко проживающего в двух- (и более) комнатных квартирах – 33 квадратных метра;

- на проживающего в составе семьи из двух человек в двух- (и более) комнатных квартирах – 21 квадратный метр, но не более фактического размера жилого помещения;

- на проживающего в составе семьи из трех и более человек в двух- (и более) комнатной квартире – 18 квадратных метров, но не более фактического размера жилого помещения.

Таким образом, Вам, как ветерану труда, ежемесячная денежная компенсация по уплате взноса на капитальный ремонт будет предоставляться в размере 50% от суммы взноса, рассчитанной в пределах социальной нормы.

Вы проживаете в двухкомнатной квартире один, следовательно, социальная норма для Вас составляет 33 кв.м.

Размер взноса на капитальный ремонт для Вас будет составлять 374,4 руб. (48 кв.м x 7,80 руб.) в месяц в доме без лифта и 446,4 руб. (48 кв.м x 9,30 руб.) в месяц в доме с лифтом.

При этом Вам будет предоставлена ежемесячная денежная компенсация в сумме 128,7 руб. (33 кв.м x 7,80 руб. x 50%) в месяц в доме без лифта и 153,45 руб. (33 кв.м x 9,30 руб. x 50%) в месяц в доме с лифтом.

Еще один очень важный момент: в квитанции размер льготы не указывается, фактическая сумма льготы перечисляется органами социальной защиты на основании предоставленной им информации, но при отсутствии у граждан задолженности по оплате.

Таким образом, предоставление дополнительной информации и документов со стороны граждан, имеющих право на льготу, **не требуется.**

Я ветеран труда, проживаю в квартире одна. Наш дом открыл специальный счет у Фонда, но квитанции мы еще не получали, соответственно я не плачу взнос на капитальный ремонт.

А теперь органы соцзащиты перестали перечислять мне ежемесячную денежную компенсацию на все коммунальные услуги, а все коммунальные услуги у меня заплачены полностью. Правомерно ли меня лишили всей суммы ЕДК, если я не платила только взнос на капитальный ремонт?

В соответствии с жилищным законодательством компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее – ЕДК) предоставляется гражданам только в случае отсутствия у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Согласно пункту 2.16 Порядка предоставления ЕДК отдельным категориям граждан, утвержденного постановлением Правительства области от 16 апреля 2010 года № 402 (далее – Порядок), под задолженностью понимается наличие у гражданина задолженности перед организацией в размере, превышающем сумму трех месячных размеров платы за жилищно-коммунальные услуги, исчисленных этой организацией, за три последних месяца.

То есть, задолженностью будет считаться невнесение гражданином платы по любому из видов жилищно-коммунальных услуг (например, взнос на капитальный ремонт, либо содержание и ремонт жилого помещения, либо горячее водоснабжение, либо электроснабжение и др.) при условии, что размер неуплаты превышает сумму трех месячных размеров платы за данную услугу, исчисленную организацией, за последние три месяца.

Поэтому, если у Вас возникла задолженность по оплате взноса на капитальный ремонт в размере более трехмесячного размера этих

взносов, то приостановление Вам выплаты ЕДК по всем жилищно-коммунальным услугам является правомерным вне зависимости от уплаты иных видов жилищно-коммунальных услуг.

В соответствии с Порядком размер ЕДК определяется как единая сумма компенсаций расходов по оплате каждого вида жилищно-коммунальных услуг, в том числе взносов на капитальный ремонт. Поэтому не допускается установление размера ЕДК только по оплаченным видам жилищно-коммунальных услуг.

После того, как Вы погасите задолженность по взносам на капитальный ремонт, ЕДК Вам будет предоставлена за весь период, за который она не выплачивалась, но не более чем за три года, предшествующие месяцу возобновления выплаты.

Можно ли не платить взнос на капитальный ремонт? И что будет, если я не буду платить? Мы платим в "общий котел".

Уплачивать взнос на капитальный ремонт необходимо ежемесячно одновременно с оплатой коммунальных услуг. Взнос на капитальный ремонт будет перечисляться на отдельный счет и не будет смешиваться с денежными средствами по текущему содержанию дома.

Если вы платите в "общий котел", то оплачивать нужно до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

Региональный оператор вправе взыскать с Вас задолженность в судебном порядке. Кроме того, собственники помещений, которые несвоевременно и (или) не полностью уплатят взносы на капитальный ремонт, должны будут уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ориентировочно 10% годовых).

Можно ли не платить взнос на капитальный ремонт? И что будет, если я не буду платить? В нашем доме принято решение

копить средства на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация.

Если вы платите взносы на специальный счет, владельцем которого является ТСЖ, ЖСК или управляющая организация, то вы можете руководствоваться этими же сроками (оплачивать нужно до 25 числа месяца, следующего за истекшим) или на общем собрании жителей дома установить иной срок для уплаты взноса, поскольку Жилищный кодекс РФ не устанавливает жестких сроков для такого способа накопления взносов (*если бы вы платили взносы на специальный счет, владельцем которого является региональный оператор – Фонд, то уплата должна была бы производиться на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, т.е. до 10 числа месяца, следующего за истекшим*).

Однако ваша управляющая компания (как владелец специального счета) обязана представлять ежеквартально (в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом) в Государственную жилищную инспекцию: сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.

В случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 50% от размера начисленных взносов на капитальный ремонт, то Жилищная инспекция уведомляет вашу управляющую организацию о необходимости информирования всех собственников дома о наличии

задолженности, о необходимости ее погашения в срок не более чем пять месяцев с момента поступления уведомления и о последствиях, наступающих в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

Управляющая организация после получения уведомления не позднее чем в течение 5 дней информирует в письменной форме собственников, имеющих задолженность, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. Если в течение 3 месяцев задолженность не ликвидируется, то управляющая организация обязана инициировать проведение общего собрания собственников в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

Если в течение пяти месяцев с даты получения уведомления задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении жилищной инспекции, и ей не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, то жилищная инспекция уведомляет об этом муниципалитет, который в течение одного месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в "общем котле" и направляет такое решение управляющей организации.

Управляющая организация обязана перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет Фонда капремонта в течение одного месяца с момента получения такого решения муниципалитета.

В случае, если управляющая компания не перечислит средства, находящиеся на специальном счете, на счет Фонда капремонта, то Фонд, любой собственник, муниципалитет вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет Фонда.

Собственники помещений, которые несвоевременно и (или) не полностью уплатят взносы на капитальный ремонт, должны будут также уплатить в Фонд капитального ремонта пени в размере одной

трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ориентировочно 10 % годовых).

В нашем доме ТСЖ не создано, а заключен договор с управляющей организацией, но мне бы не хотелось, чтобы деньги с нашего дома тратились на капитальный ремонт других домов. Знаю, что собственники жилья могут сами выбрать способ накопления денег на капитальный ремонт: в "общем котле", на специальном счете у регионального оператора или открыть свой счет в банке. Что нам нужно сделать, чтобы наши средства остались у нас?

Если ТСЖ или жилищный кооператив не созданы, а дом обслуживается управляющей организацией, и вы не хотите уплачивать взносы в "общий котел", то вы можете открыть специальный счет в банке, но только на имя регионального оператора – Фонда или на управляющую организацию.

В этом случае деньги вашего дома будут копиться не в "общем котле", а на отдельном счете Фонда или управляющей организации и будут использованы только на ремонт вашего дома.

Для этого вы должны провести общее собрание собственников жилья и выбрать способ накопления взносов на капитальный ремонт вашего дома на специальном счете у регионального оператора или управляющей организации.

Кроме выбора способа накопления взносов на этом собрании вы должны решить еще 4 вопроса:

1) установить размер ежемесячного взноса, который должен быть не менее минимально установленного в Вологодской области (например, на 2018 год размер такого взноса установлен с 1 июля – 7,80 руб. для многоквартирных домов, не имеющих в составе общего имущества лифтового оборудования и 9,30 руб. для многоквартирных

домов, имеющих в составе общего имущества лифтовое оборудование на квадратный метр общей площади в месяц);

2) определить владельца счета: региональный оператор – Фонд или управляющая организация;

3) определить банк, в котором будет открыт специальный счет. При этом необходимо выбирать банк, соответствующий требованиям, установленным Правительством РФ (информация о том, что банк соответствует требованиям, содержится на официальном сайте Центрального банка РФ);

4) выбрать лицо, уполномоченное на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

Если вы не выберете банк или он не будет соответствовать установленным законом требованиям, то вопрос о выборе банка, в котором будет открыт спецсчет, решит региональный оператор – Фонд по своему усмотрению. В случае если владельцем счета выбрана управляющая организация, то вопрос о выборе банка собственники должны решить самостоятельно в строгом соответствии с установленными законом для такого банка требованиями.

Решение общего собрания необходимо оформить протоколом общего собрания собственников дома, решение принимается большинством не менее 2/3 голосов. Обращаем внимание, что 2/3 голосов должно подсчитываться именно от общего числа всех собственников помещений дома, а не только тех, кто присутствует на собрании.

Копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено такое решение, необходимо направить в адрес владельца счета – регионального оператора Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области по адресу: 160025, г. Вологда, ул. Маршала Конева, дом 15, или в вашу управляющую организацию.

Здравствуйте, я получил квитанцию от Фонда капитального ремонта на уплату взноса за капитальный ремонт. Наш дом копит средства в так называемом "общем котле". Площадь моей квартиры указана как 54 м², однако на самом деле площадь моей квартиры составляет всего 48 м². Что мне нужно сделать, чтобы Фонд капитального ремонта исправил данные о площади моей квартиры?

Если в Вашей квитанции неверно указана площадь квартиры, Вам необходимо направить (письменно или лично) в адрес Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области по адресу: 160025, г. Вологда, ул. Маршала Конева, дом 15 (тел.: 78-72-57) или по электронной почте: info@фкрмкд35.рф заявление с приложением любого документа (копии свидетельства о праве собственности, кадастрового паспорта либо технического плана) на квартиру, где указана фактическая площадь квартиры.

Кроме того, специалисты Фонда отвечают на вопросы граждан по телефону "горячей линии": (8172) 78-72-57 в будние дни с 9.00 до 13.00. Также к специалистам можно обратиться лично по вышеназванному адресу в кабинет № 6 с 8.30 до 13.00 в будние дни.

Жильцами нашего дома проведен ремонт крыши и фундамента дома в феврале 2014 года, собирали по 5 тысяч с каждой квартиры, а теперь нам снова платить в Фонд? Ведь ремонта крыши нам теперь долго не потребуется. Мы слышали,

что установили так называемые "платежные каникулы" для тех, кто провел ремонт дома за счет своих средств. Как нам ими воспользоваться?

Да, действительно, теперь в законе области определен порядок зачета средств, потраченных жителями на внеплановый ремонт, в счет будущих платежей. Такой зачет может быть проведен для тех граждан, которые сделали ремонт дома после 30 января 2014 года (даты опубликования Областной программы капремонта).

Иными словами, если в доме, в котором взносы на капремонт поступают в так называемый "общий котел", возникнет необходимость проведения внепланового ремонта, и жители проведут его за свой счет без привлечения бюджетных средств и средств Фонда капитального ремонта, то сумма ремонта будет засчитана в счет будущих платежей.

Однако предусмотрено ограничение по возможному зачету средств, т.е. не любая сумма, которую потратили собственники, может быть зачтена, а только не свыше чем размер предельной стоимости этих работ (предельная стоимость работ установлена постановлением Правительства Вологодской области от 31.10.2013 г. № 1119 "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме").

Ремонт (как полностью дома, так и отдельные виды работ по ремонту) должен быть выполнен до наступления срока ремонта, установленного Областной программой капремонта.

Но Фонд проведет вам зачет потраченных средств в счет будущих платежей только в том случае, если специальной комиссией будет подтверждено, что данный вид ремонта не потребуется вашему дому до установленного Областной программой капитального ремонта срока.

Для проведения зачета вам необходимо провести общее собрание собственников дома, на котором принять решение о проведении капитального ремонта и составить протокол общего собрания. Причем

это решение должно быть оформлено в соответствии с требованиями статьи 189 Жилищного кодекса РФ. В этом решении обязательно должны быть определены или подтверждены: перечень работ, сроки проведения ремонта, источники финансирования ремонта, смета расходов на капитальный ремонт, а также лицо, которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемке работ и подписывать акты выполненных работ.

После этого вам необходимо предпринять следующие шаги:

1) направить письменное обращение и решение общего собрания собственников в Фонд. К решению необходимо приложить:

- а) договор на выполнение работ или его копию;
- б) акт приемки выполненных работ или его копию;
- в) платежные документы, подтверждающие полную оплату работ, или их копии;

г) список собственников квартир, которые оплачивали данные работы (с указанием суммы денежных средств, перечисленной в счет оплаты оказанных услуг и (или) выполненных работ каждым собственником), заверенный управляющей организацией.

Все эти документы должны быть переданы Фонду и заверены организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом. При непосредственном управлении домом документы могут быть заверены лицом, которое собственники в соответствии с частью 3 статьи 164 Жилищного кодекса РФ уполномочили действовать от их имени с третьими лицами;

2) Фонд осуществляет проверку документов в течение 7 дней. После этого он может отказать в проведении зачета по следующим основаниям:

- а) документы представлены не полностью;
- б) оказанные услуги и (или) выполненные работы не предусмотрены Областной программой капитального ремонта;
- в) оказанные услуги и (или) выполненные работы оплачены с привлечением бюджетных средств и средств регионального оператора.

В течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе в зачете Фонд направляет мотивированное решение жильцам.

Если отказ произошел только в результате того, что документы были представлены не полностью, то собственники вправе повторно обратиться и собрать нужные документы;

3) если все документы в порядке, то Фонд направляет запрос в специальную комиссию об установлении необходимости (об отсутствии необходимости) проведения этих же работ по капитальному ремонту. Порядок принятия такого решения установлен Правительством области.

Если комиссия подтвердит отсутствие необходимости в повторном проведении выполненных работ в установленные Областной программой капремонта сроки, то Фонд в течение 7 рабочих дней со дня получения решения комиссии принимает решение о зачете средств.

Если комиссия придет к выводу, что эти же виды работ будет необходимо выполнить снова в сроки, установленные Областной программой капремонта, то Фонд принимает решение об отказе в зачете средств и направляет такое решение жильцам.

Зачет средств осуществляется с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об осуществлении зачета средств, но не для всех собственников дома, а только для тех, которые участвовали в оплате работ по капремонту.

В октябре 2015 года в нашем доме сломался тепловой узел, теперь у нас нет горячей воды. Мы перечисляем взносы в "общий котел" региональному Фонду с октября 2014 года, но срок ремонта сетей в нашем доме назначен на 2019 год. Что нам теперь делать? Жить до 2019 года без горячей воды? Ведь собранных нами за год средств уже вполне достаточно для ремонта теплового узла, но Фонд отказывается провести досрочный аварийный ремонт, советует собрать дополнительные средства, которые будут засчитаны в счет будущих платежей? Разве это законно?

В данной ситуации Фонд прав. В настоящее время для собственников, выбравших "общий котел", вопрос аварийных ремонтов можно решать только путем сбора дополнительной суммы денег. Затем вы можете обратиться с заявлением и необходимыми документами в Фонд. Порядок зачета средств подробно рассмотрен в предыдущем вопросе.

Другой вариант – копить средства на специальном счете, с которого вы по решению общего собрания собственников можете в любое время снять необходимую сумму для проведения аварийных ремонтов.

Согласно Жилищному кодексу РФ способ формирования фонда капремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений.

Ваше решение о прекращении формирования фонда на счете регионального оператора в "общем котле" и накоплении средств на специальном счете вступит в силу через 2 месяца после направления такого решения региональному оператору. Это позволит собственникам в более сжатые сроки получить накопленные по многоквартирному дому деньги из "общего котла" на специальный счет.

Наша квартира находится в собственности у трех собственников (я, бывший муж, ребенок). Бывший муж с нами не живет, но квитанции на взнос на капитальный ремонт приходят мне полностью за всю квартиру. Я слышала, что каждый собственник обязан платить за себя, почему я должна оплачивать взнос за бывшего мужа? Как я могу разделить лицевые счета, чтобы квитанции приходили каждому собственнику на его долю?

При необходимости разделить лицевой счет с учетом площади, приходящейся на Вашу долю, необходимо обратиться в Фонд

капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области по адресу: 160025, г. Вологда, ул. Маршала Конева, дом 15 (тел.: 78-72-57) или по электронной почте: info@фкрмкд35.рф.

Вы можете сделать это следующим образом:

- отправить на факс или электронную почту заявление (произвольной формы) на разделение лицевых счетов с приложением копии свидетельства о праве собственности на помещение;

- лично обратиться в Фонд, оставив заявление и приложив копию свидетельства о праве собственности на помещение.

На основании заявления Вам будет присвоен новый лицевой счет, а также произведен перерасчет исходя из Вашей доли в собственности.

Образец заявления:

В НО "Фонд капитального ремонта МКД ВО"

от абонента

(ФИО, адрес, телефон)

заявление.

Прошу произвести перерасчет/разделение лицевого счета помещения по адресу:

Площадь: _____ Этаж: _____ Количество
комнат: _____
" _____ " _____ 20 _____ г.

ПРИЛОЖЕНИЕ: копия свидетельства о праве собственности на
помещение

(подпись)

А если денег на специальном счете ТСЖ дома собирается мало? Что нам делать? Мы останемся без ремонта? Слышал, что если мы не проведем ремонт, нас в обязательном порядке переведут в "общий котел", а потом Фонд нам проведет ремонт. Так ли это?

Если жители вашего дома нерегулярно производят платежи по капитальному ремонту на специальный счет, то ваш дом могут перевести в "общий котел" до наступления срока проведения ремонта по Областной программе капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории Вологодской области, утвержденной постановлением Правительства области от 23 декабря 2013 года № 1354.

Если жильцы вашего дома собирают недостаточную сумму средств на капитальный ремонт, то ваш дом могут действительно перевести в "общий котел".

Владелец специального счета – (в вашем случае – ТСЖ) обязан ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора (Государственная жилищная инспекция области) сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, ТСЖ ежегодно в

срок до 1 февраля должно информировать жилищную инспекцию области о размере остатка средств на вашем специальном счете.

В случае если денег на специальном счете собрано менее 50% от размера начисленных жителям вашего дома взносов, то ваш дом принудительно могут перевести на уплату в так называемый "общий котел". Порядок такого перевода подробно прописан в Жилищном кодексе РФ.

Сначала жилищная инспекция уведомит ваше ТСЖ о необходимости погашения задолженности в срок не более чем 5 месяцев с момента поступления такого уведомления. Если деньги за 3 месяца до истечения указанного срока не поступят, то владелец специального счета (ТСЖ) – проводит общее собрание жильцов с целью принятия решения о порядке погашения задолженности. Если до истечения пятимесячного срока деньги жильцами не будут собраны, и в жилищную инспекцию не поступят документы о погашении задолженности, жилищная инспекция уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение 1 месяца принимает решение о переводе вашего дома в "общий котел" и направляет такое решение владельцу специального счета – вашему ТСЖ.

ТСЖ будет обязано перечислить оставшиеся у него на специальном счете средства на счет регионального оператора ("общий котел") в течение 1 месяца с момента получения такого решения от органа местного самоуправления. Если деньги не будут перечислены в месячный срок, то любой собственник дома, Фонд капитального ремонта или муниципалитет вправе обратиться в суд с заявлением о переводе денег со спецсчета на счет регионального оператора.

Кстати, такие же правила действуют и в том случае, если владельцем спецсчета Вашего дома является управляющая организация.

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в вашем многоквартирном доме будет принято после внесения

соответствующих изменений в Программу и определения года ремонта.

У нас спецсчет на капремонт и владелец спецсчета ТСЖ. Но взносы собираются очень плохо. Знаем, что на февраль следующего года у нас запланирован капитальный ремонт дома. А если мы не проведем ремонт дома в этот срок, что будет дальше с нашим домом?

Когда непосредственно подходит время ремонта, алгоритм действий примерно такой. За 6 месяцев до наступления года ремонта дома, указанного в Программе, управляющая организация (ТСЖ, жилищный кооператив или иное лицо, осуществляющее управление домом) представляет жильцам предложения о сроке начала капремонта, о перечне работ и их стоимости, об источниках их финансирования и другие предложения, связанные с проведением капремонта дома.

Собственники квартир не позднее чем через 3 месяца после получения предложений обязаны их рассмотреть и принять решение общего собрания (большинством 2/3 голосов от общего числа собственников), на котором определяют или утверждают:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В случае если капитальный ремонт общего имущества в вашем доме не проведен в срок, предусмотренный Программой, и при этом

установлена необходимость выполнения какого-либо вида работ, предусмотренных Программой, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (в "общем котле") и направляет такое решение вашему ТСЖ.

ТСЖ будет обязано перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления.

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в вашем многоквартирном доме будет принято после внесения соответствующих изменений в Программу и определения года ремонта.

Мы платим взносы в "общий котел". Срок ремонта нашего дома установлен на 2018-2020 годы. В какой конкретно год нам проведут ремонт, и как будет действовать региональный оператор?

В Областной программе капитального ремонта указан трехлетний период, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт того или иного дома, а конкретный год проведения ремонта указывается в краткосрочном плане реализации Областной программы капитального ремонта, который ежегодно утверждается постановлением Правительства области.

За 6 месяцев до назначенного года проведения работ региональный оператор направит предложения собственникам многоквартирного дома (перечень работ, сроки, стоимость, источники финансирования). Затем в течение трех месяцев собственники должны на общем собрании принять решение о проведении капитального ремонта. Если собственники не приняли такого решения, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого

капитального ремонта в соответствии с Областной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

Если решение по проведению ремонта принято, то региональный оператор разрабатывает проектно-сметную документацию и проводит открытый конкурс на выбор подрядчика. Процедура конкурсного отбора подрядчика максимально открыта, с привлечением в конкурсную комиссию представителей общественности, а также уполномоченных лиц от собственников многоквартирного дома. Результаты работы подрядчика будут подвергнуты тройной проверке: со стороны собственников, органов местного самоуправления и регионального оператора.

Но необходимо отметить, что такой порядок проведения ремонта действует только для тех, кто копит средства в "общем котле" Фонда, все остальные, кто перечисляет взносы на специальные счета Фонда, ТСЖ или управляющей организации, должны действовать самостоятельно.

В нашем доме сложилась критическая ситуация для проживания. Течет крыша, износ покрытия 80%. Происходит замыкание проводки, что ведет к возникновению пожарной ситуации. Люди не могут пользоваться светом, бытовыми приборами, отключены холодильники. Знаем, что срок капремонта крыши поставлен в Программе только через два года. Как перенести срок ремонта крыши на более ранний?

Здесь два варианта развития ситуации.

Если у вас открыт спецсчет и общим собранием жителей дома установлен размер взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем принят в нашей области, то Вы вправе провести ремонт крыши не дожидаясь срока, установленного Программой капремонта.

Если размер взноса на капремонт у Вас установлен такой же, как по всей области, то собственники дома вправе принять решение о

проведении капитального ремонта крыши в более ранние сроки, чем это установлено Программой, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (например, за счет дополнительных собранных денег или кредита, взятого на эти цели).

Рассмотрим второй вариант ситуации: если Ваш дом собирает средства в "общий котел". Необходимо написать заявление на имя главы (городского округа или района) о переносе срока капитального ремонта крыши на более ранний. Комиссия, созданная при главе района (городского округа), проверяет срочность такого переноса срока и принимает решение о необходимости такого ремонта до наступления срока, установленного программой капремонта. Работы по ремонту крыши могут быть проведены ранее срока, установленного Программой капремонта за счет процентов, начисленных за размещение средств на счете Фонда капремонта.

Затем муниципалитетом направляется в Департамент строительства области разработанная проектно-сметная документация, положительное заключение экспертизы, копия решения общего собрания собственников общего имущества в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта, принятого в соответствии со статьей 189 Жилищного кодекса Российской Федерации. Причем, для того, чтобы перенести срок ремонта на текущий год, все эти документы могут быть направлены в Департамент строительства только в 1 и 2 кварталах текущего года.

Департамент строительства вносит изменения в краткосрочный план реализации Областной программы капитального ремонта в текущем году в связи с переносом сроков капитального ремонта на более ранние, заменой одного вида работ на другие либо включением нового вида работ при условии накопления средств в Фонде капитального ремонта в размере не менее 95% от начисленных взносов на капитальный ремонт на основании сведений регионального

оператора. Указанные вопросы отражены в постановлении Правительства области от 24 июля 2013 года № 646 "О некоторых вопросах реализации Жилищного кодекса Российской Федерации в части обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах".

То есть собственники вашего дома должны исправно платить взносы на капремонт, если они хотят получить ремонт крыши в более ранний срок.

Слышал, что Фонд капремонта размещает собранные с жителей взносы на капитальный ремонт в банке под проценты. А куда расходуются эти проценты? На содержание Фонда?

На свое содержание эти проценты Фонд капремонта тратить не имеет права. Областным законом о капремонте предусмотрено, что проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на счете Фонда капитального ремонта, т.е. в "общем котле", могут быть использованы Фондом на срочные виды ремонта тех домов, в отношении которых принято решение о необходимости проведения ремонта ранее срока, установленного Областной программой капитального ремонта, при условии включения такого дома в краткосрочный план реализации Областной программы капитального ремонта.

К срочным видам работ, выполняемым за счет процентов, относятся:

- 1) ремонт крыш многоквартирных домов;
- 2) ремонт фасадов деревянных многоквартирных домов;
- 3) ремонт системы холодного водоснабжения;
- 4) ремонт системы горячего водоснабжения;
- 5) ремонт системы водоотведения;
- 6) ремонт системы теплоснабжения;
- 7) ремонт фундаментов;

8) разработка проектной документации;

9) проведение проверки достоверности определения сметной стоимости и осуществление строительного контроля по указанным видам работ.

Чтобы провести такие виды работ в вашем доме, необходимо пройти процедуру переноса срока, описанную в предыдущем вопросе, на более ранний.

У нас создан спецсчет. Мы должны бесконечно платить туда взносы или есть какая-то предельная сумма?

В соответствии с Областным законом о капремонте определено, как следует рассчитывать минимальный размер фонда капремонта на спецсчете, по достижении которого собственники могут принять решение общего собрания и приостановить уплату платежей.

Минимальный размер фонда капитального ремонта на специальных счетах устанавливается по следующей формуле:

$MP\Phi = MPЗ \times S \times 60$, где:

MPΦ - минимальный размер фонда капитального ремонта, руб.;

MPЗ - минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на территории области, установленный Правительством области, руб./кв. м;

S - суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, кв. м;

60 - количество месяцев.

У меня в собственности есть нежилое помещение (магазин) в жилом доме. Жилищный кодекс РФ предусматривает, что взнос на капитальный ремонт входит в состав платы только за жилое помещение. Однако я тоже получила квитанцию на уплату данного взноса от регионального оператора. Разве владельцы

нежилых помещений тоже должны уплачивать взнос на капитальный ремонт? В нашем доме есть встроенные гаражи, почему на них тоже начисляется взнос на капитальный ремонт? Мы их сами обустроили, сами ремонтируем. Считаю, что это незаконно.

Взносы на капитальный ремонт должны платить все собственники как жилых, так и нежилых помещений многоквартирного дома.

Такую обязанность за собственниками прямо закрепляет Жилищный кодекс РФ. В соответствии с частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с частью 1 статьи 158 Кодекса расходы собственника определяются соразмерно его доле в праве общей собственности.

Таким образом, Вы обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт исходя из общей площади принадлежащих Вам в многоквартирном доме магазина и (или) гаражей.

Деньги на капремонт в нашем доме копятся на специальном счете. Срок ремонта дома поставлен на 2023 год. Я плачу взносы уже почти год, а через 3 года, если я продам квартиру, смогу ли я забрать свои деньги со специального счета? Ведь я платил взнос на капитальный ремонт, а ремонт, пока я был собственником квартиры, в доме так и не провели?

Согласно Жилищному кодексу РФ средства, находящиеся на специальном счете, предназначены только для проведения капитального ремонта общего имущества того дома, на ремонт которого они собираются. Право собственника помещения на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе

права собственности на такое помещение. Иными словами, при продаже квартиры доля нового собственника Вашей квартиры в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна Вашей доле на указанные средства.

Согласно статье 36¹ Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

При покупке квартиры к покупателю также перейдет доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете на данный дом. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на квартиру не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

Однако жилищным законодательством предусмотрена единственная возможность возврата средств Фонда капитального ремонта.

В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и, соответственно, изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, Фонд обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства Фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме.

Мы платим взносы на капитальный ремонт в "общий котел", недавно нам провели ремонт кровли, но мы считаем, что сделан он некачественно (не установлены снегозадерживающие элементы). Кто будет нести ответственность за некачественный ремонт и как нам исправить все недостатки?

Прежде всего, необходимо отметить, что Фонд капитального ремонта при заключении договора на проведение ремонта обязан в условиях договора предусмотреть установление гарантийного срока на проведенные работы продолжительностью не менее 5 лет с момента подписания акта выполненных работ, а также предусмотреть в договоре обязательство подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, своими силами и за свой счет.

Кроме того, приемка работ производится не только работниками Фонда капитального ремонта, в ее состав обязательно включаются представители местной администрации, представители управляющей организации, а также представители собственников помещений данного многоквартирного дома.

Напомним, что лицо, уполномоченное от имени собственников дома участвовать в приемке работ, определяется еще до начала ремонтных работ на общем собрании собственников при рассмотрении ими предложения Фонда о перечне и объеме работ по ремонту.

Ответственность за некачественно выполненные работы перед собственниками несет Фонд капитального ремонта в течение не менее 5 лет с момента подписания акта приемки. Это означает, что вам не нужно искать подрядчиков, которые проводили работы, вы просто направляете в Фонд свои претензии.

Контактная информация:

<p>Государственная жилищная инспекция Вологодской области</p>	<p>160035, г. Вологда, ул.Предтеченская, д.19, каб. 230, тел./факс: 8 (8172) 23-01-76, доб. 1131, E-mail: 725528@gov35.ru</p>
<p>Департамент топливно- энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области</p>	<p>160012, г. Вологда, ул. Советский проспект, д. 80-б, тел./факс: 8 (8172) 23-01-30, доб. 1415, E-mail: tekvo@gov35.ru</p>
<p>Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области</p>	<p>Адрес: 160025, г. Вологда, ул. Маршала Конева, д.15, E-mail: info@фкрмкд35.рф</p> <p>8(8172)78-72-57 - телефон "горячей линии" по всем вопросам 8-800-201-03-83 - бесплатный федеральный телефон "горячей линии" по всем вопросам</p>

<p>Служба жилищного просвещения, г. Череповец</p>	<p>г. Череповец, ул. Сталеваров, 42, каб. 124, тел. (8 8202) 62-29-12</p>
<p>Центр по работе с населением, г.Вологда</p>	<p>г. Вологда, ул. Козлёнская ул., 83, тел.: (8 8172) 75-71-89, (8 8172) 75-72-10</p>
<p>Региональный исполнительный комитет Вологодского регионального отделения Всероссийской политической Партии "ЕДИНАЯ РОССИЯ"</p>	<p>г.Вологда, ул.Зосимовская, д.65, 3 этаж 8(8172) 76-96-85 Факс: (8 8172) 72-13-11 E-mail: vologda@edinros.ru</p>