

## **Капремонт. Платить? Обязательно!!!**

Главное управление «Государственная жилищная инспекция Смоленской области» разъясняет требования жилищного законодательства в сфере внесения взносов на формирование фонда капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области.

В Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 26 декабря 2012 года были внесены изменения, которыми была введена обязательная ежемесячная плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В статье 158 ЖК РФ определена обязанность владельцев (собственников) квартир в многоквартирных домах оплачивать расходы на содержание принадлежащих им помещений. В состав этих расходов входит плата за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома. Необходимость по оплате взносов на капитальный ремонт возникает с момента приобретения в собственность жилого помещения в этом доме.

Освобождаются от уплаты взносов на капремонт собственники только в том случае, когда дом признан аварийным и подлежащим сносу.

ЖК РФ устанавливает два способа формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Определить способ формирования фонда капитального ремонта необходимо было до августа 2014 года путем проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Если до этого времени собственниками способ формирования не был выбран или не был реализован, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

В целях реализации вышеуказанных изменений, внесенных в ЖК РФ, Администрацией Смоленской области была утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014-2043 годы (Постановление Администрации Смоленской области от 27.12.2013 № 1145), а

также создана некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» (Постановление Администрации Смоленской области от 11.12.2013 № 1017).

Некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» создана в форме фонда, учредителем которого является Администрация Смоленской области в лице Департамента Смоленской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству и Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области. Собираемые средства собственников не расходуются на финансирование деятельности фонда, т.к. его финансирование осуществляется только за счет средств областного бюджета.

Основной вид деятельности этой организации – это формирование средств для обеспечения организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах региона. Фонд аккумулирует взносы собственников помещений многоквартирных домов и выполняет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту.

Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов граждан на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, будет осуществляться очень тщательно, как того требует законодательство. Для регионального оператора предусмотрена система отчетности и степень ответственности за невыполнение ее условий.

Еще один немаловажный момент по поводу регионального оператора — Жилищным кодексом Российской Федерации определена ответственность субъекта Российской Федерации за действия регионального оператора. Вся ответственность лежит на субъекте, что исключает нецелевое расходование вышеуказанных денежных средств.

С подробной информацией о работе регионального оператора можно ознакомиться на официальном сайте данной организации в сети Интернет по адресу: <http://fkremont.admin-smolensk.ru/>.

В ноябре 2014 года некоммерческая организация "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области" направила собственникам помещений многоквартирных домов проект типового Договора о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в

многоквартирном доме (далее - Договор). В тех случаях, когда собственниками помещений в многоквартирном доме собрание по выбору способа формирования фонда капитального ремонта проведено не было и протокол общего собрания отсутствует, то уплата собственником помещения многоквартирного дома взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения проекта Договора, считается его заключением (статья 445 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов в этом доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого Договора.

Если взносы на капитальный ремонт оплачиваются собственниками несвоевременно и (или) не полностью, то у таких должников возникает обязанность уплатить проценты в фонд капитального ремонта в размере  $1/300$  ставки рефинансирования Центрального банка РФ. Кроме того, если дело дойдет до суда, то собственнику будет необходимо также возместить судебные издержки, в том числе госпошлину и почтовые расходы.

Граждане, которые получают меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг, в случае неуплаты взноса на капитальный ремонт лишатся данных субсидий.

Таким образом, каждый собственник жилья должен понимать, что плата за капитальный ремонт - это обязанность, определенная требованиями федерального жилищного законодательства, исполнить которую необходимо, оплатив квитанции, выставленные региональным оператором, начиная с ноября 2014 года.