**Памятка потребителю при капитальном ремонте многоквартирного дома**

С 1 декабря 2014 года жителям Чувашской Республики необходимо платить взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов. Вопросы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов регулируются Разделом 9 Жилищного кодекса РФ. 30 декабря 2013 года в Республике была утверждена региональная программа «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Чувашской Республики» на 2014-2043 годы, а также было принято Постановление Кабинета Министров ЧР от 13.12. 2013 г. N 513 (далее - Постановление), в котором установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

Существует два варианта формирования фонда:

- перечисление взносов на счет регионального оператора;

- перечисление взносов на специальный счет.

Решение о выборе одного из способов, принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечисление взносов на счет регионального оператора.

Если Вы решите доверить перечисление взносов на счет регионального оператора, то вам, как собственникам квартир в многоквартирном доме, необходимо будет заключить с ним договор. После заключения договора именно региональный оператор будет заниматься работой по аккумулированию взносов на капитальный ремонт на открываемом им счете (счетах), осуществлять функции технического заказчика работ по капитальному ремонту, фиксировать расходы на капитальный ремонт, а также взаимодействовать с органами государственной власти и местного самоуправления, а также осуществлять иные функции, а вы, как собственники, будете обязаны ежемесячно, своевременно и в полном объеме вносить взносы на счет регионального оператора.

На территории Республики действует некоммерческая организация «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов». Данный фонд обязан обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и выполнение иных обязательств, предусмотренных законом.

Перечисление взносов на специальный счет.

Вы, как и остальные собственники вашего многоквартирного дома, можете принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. Специальный счет открывается в одном из российских банков, величина собственных средств которых составляет не менее 20 миллиардов рублей. Список банков, отвечающих таким требованиям, ежеквартально размещается Центральным банком на официальном сайте. Также, Фонд содействия реформированию ЖКХ на своем официальном сайте огласил список российских банков, готовых к заключению договоров об открытии таких счетов.

При этом собственники одного многоквартирного дома могут открыть для указанных целей только один счет.

Владельцем специального счета может быть:

-товарищество собственников жилья;

- жилищный кооператив;

- региональный оператор.

Однако, помимо решения вопроса о выборе владельца специального счета и кредитной организации, в которой он будет открыт, общему собранию также необходимо будет определиться со сроками проведения капитального ремонта, перечнем услуг и работ по капитальному ремонту, а также с размером ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда в отношении такого дома на счете регионального оператора. В том случае, если на общем собрании не было принято решение о выборе конкретного банка или данный банк не отвечает предъявляемым к нему требованиям о размере собственных средств, данный вопрос считается по умолчанию переданным на усмотрение регионального оператора, являющегося владельцем специального счета.

Следует отметить, что способ формирования фонда капитального ремонта впоследствии можно будет изменить. Данное решение также оформляется протоколом общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома.

Взнос на капитальный ремонт многоквартирных домов.

В Чувашии размер минимального взноса на 2017 год установлен Постановлением составляет 7,38 рублей на 1 квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащей собственнику такого помещения.

Собственники помещений в многоквартирном доме путем принятия решения на общем собрании могут установить размер взноса больший, чем указан в данном нормативном акте, однако общее собрание не вправе принять решение об установлении взноса в размере ниже минимального, установленного Постановлением.

Следует отметить, что не уплачивают взносы на капитальный ремонт собственники помещений в многоквартирном доме, который признан аварийным и подлежащем сносу, а также в домах, земельный участок под которыми решено изъять для государственных или муниципальных нужд (обязанность по уплате прекращается со следующего месяца после вынесения соответствующего решения органом государственной власти или местного самоуправления).

Если вы проживаете в жилом помещении многоквартирного дома, которое находится в муниципальной собственности, то плату за капитальный ремонт вы платить также не должны. В данном случае обязанность по проведению капитального ремонта таких домов возлагается на муниципалитет.

Денежные средства, которые уплачиваются вами в качестве взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых в фонд капитального ремонта на счет регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Согласно положениям статьи 174 Жилищного кодекса РФ средства фонда капитального ремонт могут использоваться для:

оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

разработки проектной документации;

оплаты услуг по строительному контролю;

погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ;

уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами;

оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

Со специального счета деньги могут сниматься только по распоряжению владельца счета и при наличии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение об оказании услуг или выполнению работ по капитальному ремонту, договор на оказание данных услуг или выполнение работ, а также акт приемки выполненных работ по данному договору.

Собственникам также должна быть доступна информация о состоянии счета и обо всех операциях по нему. Банк, в котором открыт специальный счет, должен представить такую информацию по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме.

Средства фонда капитального ремонта, сформированные исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включает в себя:

ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

ремонт крыши;

ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

ремонт фасада;

ремонт фундамента многоквартирного дома.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании примут решение об установлении взноса в размере, превышающем минимальный, часть фонда капитального ремонта может использоваться на финансирование любых услуг или работ по капитальному ремонту общего имущества.

Проведение капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Такое решение может быть принято как по предложению лица, осуществляющего управление

многоквартирным домом или выполнение работ по капитальному ремонту, регионального оператора, так и по собственной инициативе.

Сроки, в которые планируется провести капитальный ремонт в конкретном многоквартирном доме, расположенном на территории Республики, указаны в приложении к региональной программе, утвержденной постановлением Постановление Кабинета Министров Чувашской Республики от 14 марта 2014 г. N 77. За 6 месяцев до наступления года, в течение которого согласно данной программе должен быть проведен капитальный ремонт, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказывающее услуги (выполняющее работы) по капитальному ремонту, или региональный оператор должны направить собственникам помещений в этом доме предложение о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне работ и услуг по его выполнению и об источниках финансирования. В течение 3 месяцев после получения такого предложения собственники на общем собрании должны определить и утвердить: перечень работ, смету расходов, сроки проведения, источники финансирования капитального ремонта, а также лицо, которое от имени всех собственников будет полномочно участвовать в приемке выполненных работ.

Если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, и соответствующее решение общего собрания не будет принято в срок, орган местного самоуправления принимает такое решение в соответствии с региональной программой и предложениями оператора.

Если фонд формируется на специальном счете, а решение о проведении капитального ремонта не принято в установленный срок, орган местного самоуправление принимает решение о переводе фонда со специального счета на счет регионального оператора, направляет его владельцу специального счета, который обязан в течение 1 месяца перечислить средства на счет регионального оператора. В случае нарушения этой обязанности орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с иском о взыскании данных денежных средств с перечислением на счет регионального оператора.