Оплата за капитальный ремонт многоквартирных домов

В 2012 году в жилищный Кодекс РФ были внесены изменения, которые коснулись организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Для собственников помещений в многоквартирном доме в плату за жилое помещение и коммунальные услуги был включен взнос на капитальный ремонт. Оплата взносов на капитальный ремонт является такой же обязательной платой, как плата за жилое помещение и коммунальные услуги, которые необходимо уплачивать полностью и ежемесячно.

Оплата взносов должна производиться, как и другие платежи за коммунальные услуги, до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

Однако нововведение вызывает у собственников помещений многоквартирных домов немало вопросов. Специалисты отдела № 12 по муниципальному образованию Туапсинский район НКО «Фонд капитального ремонта МКД» подготовили ответы на самые актуальные вопросы.

Вопрос: Почему собственники обязаны оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, если договор с региональным оператором не заключен?

Ответ:Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов возникает у собственников в связи с требованиями закона. Договором, который утвержден приказом департамента жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края от 27.05.2014 № 90, установлены взаимоотношения между собственниками помещений и региональным оператором в части осуществления капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Указанный договор в соответствии с положениями статьи 181 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, в отношении которых орган местного самоуправления принял решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. Договор заключается в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ, при этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта договора о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счет некоммерческой организации «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов» и об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, считается его заключением.

В сентябре-октябре 2014 года представителями регионального оператора по муниципальному образованию Туапсинский район были проведены встречи с собственниками помещений в многоквартирных домах на территории Туапсинского района. В ходе встреч представителям домов были выданы проекты договоров о формировании фонда капитального ремонта для ознакомления и заполнения приложения к договору собственниками помещений.

Помимо того, что проект договора направлялся представителям домов, он также был опубликован в местной газете «Черноморье сегодня» от 30 октября 2014 года № 121 (1867).

Вопрос: Если собственник помещения в многоквартирном доме не проживает в данном помещении либо временно отсутствует, обязан ли он оплачивать взносы на капитальный ремонт?

Ответ: В соответствии с частью 3 статьи 158 Жилищного кодекса РФ обязанность по уплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. Соответственно, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт не зависит от фактического проживания в таком помещении.

Вопрос: Какие многоквартирные дома в первую очередь получат капитальный ремонт?

Ответ: Для создания благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирных домах на территории Краснодарского края постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от **31.12.2013 № 1638 «**Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края, на 2014-2043 годы» (ред. от 09.12.2014 №1412, 11.03.2015 № 178) утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в которую включены многоквартирные дома, расположенные на территории Краснодарского края, за исключением многоквартирных домов указанных в части 2 статьи 20 закона Краснодарского края от 01.07.2013 № 2735-КЗ.

В целях реализации региональной программы, конкретизации сроков проведения капитального ремонта многоквартирных домов ежегодно органами местного самоуправления формируются краткосрочные планы.

Критериями, исходя из которых будет определяться очередность проведения капитального ремонта являются: год последнего проведения капитального ремонта общего имущества, год ввода в эксплуатацию, износ многоквартирного дома. При всех прочих равных условиях будет учитываться и полнота поступлений взносов на капитальный ремонт от собственников помещений.