

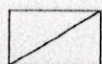
Собственникам многоквартирного дома
г. Москва, Измайловский проезд, д.10 корп.1-4

Разъяснения по взносам на капитальный ремонт

Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014г. № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы (далее - региональная программа).

На основании ч.1 ст. 169 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ), обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД возложена на собственников помещений. МКД, расположенный по адресу: Москва, Измайловский проезд, д.10 корп.1-4. включен в региональную программу при её актуализации в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 949-ПП от 27.12.2016г. «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 29.12.2014г. № 832 - ПП».

В силу ч.5.1 ст. 170 ЖК РФ, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в МКД, введённом в эксплуатацию после утверждения региональной программы и включенном в региональную программу при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного МКД в региональную программу.



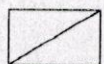
Исходя из п.4.1(1) постановления Правительства Москвы от 29.12.2014г. № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в МКД, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы и включенном в региональную программу при ее актуализации, возникает по истечении 8 календарных месяцев начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем официально опубликованного правового акта Правительства Москвы, которым такой МКД включен в региональную программу.

Таким образом, в связи с тем, что МКД, расположенный по адресу: г. Москва, Измайловский проезд, д.10, корп.1-4, был введен в эксплуатацию 31.12.2014 (после утверждения региональной программы). Обязанность по внесению ежемесячных взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в этом МКД возникла с 01.09.2017г.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, утвержден Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 833-ПП (в редакции от 25.11.2020 г. №2066-ПП) и составляет в настоящее время 19,52 руб. за 1 кв.м. Предусмотрено два варианта накопления:

- 1) На счете Фонда капитального ремонта - специально созданной Правительством Москвы организации для накопления средств собственников и организации капитального ремонта
- 2) На специальном счете в банке, открытом для конкретного дома.

Хотя часто первый способ накопления называют «общий котел», учет платежей собственников ведется в Фонде по каждой квартире. Собственникам не нужно заниматься организацией ремонта: Фонд берет на себя в полном объеме организацию проведения капитального ремонта в сроки, установленные региональной программой: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки работ, принимает выполненные работы, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств подрядными организациями. Поступления в Фонд расходуются на капитальный ремонт



одних домов за счет других по принципу «кассы взаимопомощи», в порядке очередности, установленной региональной программой капитального ремонта. При выборе второго способа накопления, собственники могут открыть специальный счет в российском банке из списка, опубликованного на сайте Центробанка РФ (<http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>). Перечень операций с деньгами на специальном банковском счете строго регламентирован. При накоплении средств на спецсчете в банке собственники самостоятельно выбирают исполнителя работ по капитальному ремонту и заключают с ним договор. Капитальный ремонт при таком способе накопления проводится либо в сроки, установленные региональной программой, либо если это необходимо - досрочно, при достаточности средств на счете или с привлечением кредита.

ВАЖНО! Независимо от способа накопления:

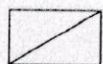
- 1) капитальный ремонт должен быть выполнен не позднее сроков, установленных в региональной программе.
- 2) учет внесенных средств на капитальный ремонт и задолженности ведется по каждому лицевому счету жителя.

Владельцы специального счета.

Собственники должны выбрать владельца спецсчета. Им может быть УК, ТСЖ, ЖСК, ЖК или Фонд капитального ремонта (региональный оператор).

Что необходимо знать о специальном счете?

- право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение (ч. 3 ст. 36.1 ЖК РФ);
- собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете (ч. 5 ст. 36.1 ЖК РФ);
- при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете (ч. 4 ст. 36.1 ЖК РФ);
- денежные средства специального счета не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов;

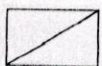


- на денежные средства специального счета не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета (кроме обязательств по договорам выполнения работ при проведении капитального ремонта в доме);
- денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу;
- права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в МКД;
- контроль за целевым использованием средств, находящихся на специальном счете, регламентируется Жилищным кодексом РФ и возложен на банк-держатель специального счета, орган государственного жилищного надзора.

Что предстоит собственникам решить на общем собрании в случае выбора ими специального счета в качестве способа формирования фонда капитального ремонта?

В случае, если формирование фонда капитального ремонта будет осуществляться на специальном банковском счете, собственники должны определить на общем собрании:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;
- 3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- 4) владельца специального счета;
- 5) кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.



Обращаем внимание! Способ накопления средств на капитальный ремонт собственники выбирают самостоятельно на общем собрании. Решение считается принятым, если за него проголосовало не менее 2/3 голосов от их общего количества (часть 1 статьи 46, п. 1, 1.1, части 2 статьи 44 ЖК РФ).

В случае возникновения дополнительных вопросов Вы можете обратиться в ФКР Москвы через интернет сайт <http://fond.mos.ru> или на официальный адрес электронной почты fkf@dom.mos.ru, а так же в Управление «Абонентская служба фонда капитального ремонта» по адресу: г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, д.1, корп.2.

Генеральный директор



А.А.Абрамов

