

Какие работы относятся к капитальному ремонту

Федеральный (обязательный) список работ, которые проводятся за счет средств ФКР, установлен Жилищным кодексом. В него входят <17>:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения;
- ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши, фасада, фундамента;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу МКД.

Дополнительный список вправе утвердить региональные власти. В него могут, в частности, входить <18>:

- утепление фасада;
- переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую;
- устройство выходов на кровлю;
- установка автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

Ну и дополнительный список работ по капремонту могут утвердить на собрании собственники конкретного дома, независимо от выбранного способа формирования ФКР. Для этого им придется принять на собрании решение об увеличении размера взносов на капремонт по сравнению с минимальным по закону субъекта. В таком случае работы из "домашнего" списка будут финансироваться только за счет превышения суммы "домашнего" взноса над региональным <19>.

<17> ч. 1 ст. 166 ЖК РФ.

<18> ч. 2 ст. 166 ЖК РФ.

<19> ч. 8.1, 8.2 ст. 156, ч. 2, 3 ст. 166 ЖК РФ.

Как перейти от регионального оператора на спецсчет

Фонд капремонта большинства домов сформирован на счете регионального оператора. Но собственники в любой момент вправе принять на собрании решение о смене способа формирования ФКР.

Решение об этом направляется региональному оператору в течение 5 дней после принятия, однако в силу оно вступит по общему правилу лишь через год. Но регионы вправе сократить этот срок своим законом <20>. Например, в Москве он составляет всего 3 месяца <21>.

После вступления решения собрания в силу все накопленные собственниками этого дома деньги должны быть в течение 5 дней перечислены на спецсчет.

Интересно, что решение собственников об обратном переходе (от спецсчета к региональному оператору) вступает в силу значительно быстрее: через 1 месяц <22>.

Внимание! Если долги жителей дома по перечислению на спецсчет взносов на капремонт составят 50% или более от общей суммы платежей по таким взносам и эта ситуация не будет исправлена в течение полугода, то фонд капремонта этого дома принудительно переведут в "общий котел" <23>.

<20> ч. 4, 5 ст. 173 ЖК РФ.

<21> п. 3.2 ст. 75 Закона г. Москвы от 27.01.2010 N 2.

<22> ч. 6 ст. 173 ЖК РФ.

<23> ч. 8 - 10 ст. 173 ЖК РФ.

Как узнать, сколько денег на счете МКД у регионального оператора

Если вы в Москве, то на официальном сайте мэра Москвы <https://www.mos.ru/> зайдите в раздел "Услуги", выберите "Каталог услуг", далее - "Жилье, ЖКУ, двор". В появившейся вкладке перейдите на "Многоквартирный дом и двор". Далее в разделе "Услуги и сервисы" выберите "Получить сведения Фонда капитального ремонта".

Чтобы получить услугу, укажите адрес вашего дома, номер своей квартиры и код плательщика (из квитанции по коммуналке). В разделе "Платежи" (шаг 2. Работы и платежи) вы сможете получить сведения о суммах (как по всему МКД, так и отдельно по своей квартире):

- начисленных взносов;
- уплаченных взносов;
- возмещенных льгот;
- задолженности/переплаты по взносам.

В отношении всего дома можно также посмотреть разницу между суммой уплаченных взносов и средств, истраченных на капремонт.

Аналогичные сайты есть и в других регионах. Обычно они начинаются с букв fkr, например fkr36.ru (Воронежская область), fkr66.ru (Свердловская область).

Как голосовать на собрании собственников

Решения граждан по вопросам капремонта правомочны только при условии, что за них проголосовало предусмотренное законом количество собственников. Не менее 2/3 голосов от общего числа владельцев помещений в МКД требуется для принятия решения по вопросам <24>:

- о проведении капремонта;
- об использовании фонда капремонта;
- об увеличении минимального размера взноса на капремонт;
- о размещении временно свободных средств ФКР, находящихся на спецсчете, на депозите в банке.

А чтобы сделать выбор между региональным оператором и спецсчетом, нужно более 50% голосов от общего числа собственников <25>.

* * *

Льготы по уплате взносов на капремонт предоставляются независимо от того, как вы платите взносы - в "общий котел" или на спецсчет. Если у вас "личная миска", то предоставленные льготы возмещаются в виде компенсаций на спецсчет городским центром жилищных субсидий.

Справка

Перечень банков, в которых можно открыть спецсчет, ежеквартально размещается на сайте ЦБ РФ. Если банк есть в этом списке, то он не вправе отказать в открытии спецсчета <26>.

Наличие ряда льгот зависит от воли регионального законодателя. Он вправе предусмотреть их для неработающих собственников, одиноко проживающих или проживающих совместно с другими неработающими гражданами пенсионного возраста и (или) неработающими инвалидами I и (или) II групп в размере <27>: 50% взносов - при достижении 70 лет, 100% взносов - при достижении 80 лет.

Отметим, что льготируется только минимальный размер взноса, установленный законом субъекта РФ.

В Москве, к примеру, льготы установлены для всех названных категорий, кроме проживающих совместно с инвалидами <28>. Но в любом случае есть федеральная льгота по уплате взносов на капремонт в размере 50% для инвалидов I и II групп, детей-инвалидов, а также граждан, имеющих детей-инвалидов <29>.