

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

І. при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

Обязанности.

1. Собственники помещений обязаны ежемесячно и в полном объеме в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетными, на основании платежных документов, представленных региональным оператором, вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт (ч.1 ст.169; ч.1 ст.171, п.1 ч.2 ст. 181 ЖК РФ);
2. Собственники помещений обязаны, в случае несвоевременной или неполной оплаты взносов на капитальный ремонт, уплачивать пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно (п.1 ч.2 ст.181, ч.14.1 ст.155 ЖК РФ);
3. Собственники помещений обязаны возместить региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме. (ч.7 ст.182 ЖК РФ);
4. Собственники помещений обязаны, не позднее чем через три месяца с момента получения предложения от регионального оператора о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта рассмотреть и принять решение на общем собрании (ч.3, ч.4 ст. 189 ЖК РФ).
5. Собственники помещений обязаны предоставить свободный доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для проведения работ по капитальному ремонту (ст. ст. 30, 36, 39 ЖК РФ; п. п 5, 10 Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006)

Права.

1. Собственники помещений вправе провести капитальный ремонт за счёт собственных средств по собственной инициативе ранее срока, установленного региональной программой (ч.2 ст. 189 ЖК РФ);
2. Собственники помещений вправе, в случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока

проведения капитального ремонта были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, произвести зачет данных работ, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора(ч.5 ст.181 ЖК РФ, ст. 19 Закона Амурской области 200-ОЗ);

3. Собственники помещений вправе, при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, внести в региональную программу капитального ремонта изменения, предусматривающие перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случая, если:

- 1) сокращение перечня планируемых видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

- 2) запланированный вид работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторные оказание таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

- 3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным законодательством. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (ч.4 ст.168 ЖК РФ);

4. Собственники помещений вправе, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, направить доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива на формирование фонда капитального ремонта в

счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт (ч.4 ст.169 ЖК РФ);

5. Собственники помещений вправе участвовать в принятии любых решений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в своём многоквартирном доме (п.2 ч.2 ст.181 ЖК РФ);
6. Уполномоченное собственниками лицо вправе запрашивать и получать от регионального оператора сведения о размере уплаченных собственниками взносов на капитальный ремонт, задолженности по их оплате, о размере направленных на капитальный ремонт средств, кредитах и займах, привлеченных региональным оператором на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (п.4 ч.2 ст.181, ч.ч.2 -3 ст.183 ЖК РФ);
7. Собственники помещений вправе принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капремонта на счёте регионального оператора и формировании его на специальном счёте своего многоквартирного дома (решение вступает в силу через 2 года после направления указанного решения региональному оператору; все средства, накопленные за это время на общем счете, перечисляются в течение 5 дней региональным оператором на открытый специальный счёт) (ч.ч. 1, 5 ст.173 ЖК РФ);
8. Собственники помещений вправе реализовывать иные права и исполнять иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными федеральными и региональными нормативными правовыми актами.

II. при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Обязанности

1. Собственники помещений обязаны ежемесячно и в полном объеме в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, на основании платежных документов, представленных управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным решением общего собрания на оказание услуг по представлению платежных документов, вносить на специальный счет взносы на капитальный ремонт (ч.1 ст.169; ч.2 ст.171);
2. Собственники помещений обязаны в случае несвоевременной или неполной оплаты взносов на капитальный ремонт уплачивать пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (п.1 ч.2 ст.181, ч.14.1 ст.155 ЖК РФ);

3. Собственники помещений обязаны принять решение на общем собрании о выборе нового владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случае ликвидации или реорганизации, банкротства прежнего владельца специального счета, а также в случае, если управляющей организацией, ТСЖ или ЖК, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом (решение должно быть принято и передано новому владельцу специального счета или региональному оператору не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом) (ч.8 ст.175 ЖК РФ);
4. Собственники помещений обязаны принять решение на общем собрании о выборе иной кредитной организации для открытия специального счета в течение двух месяцев с момента получения от владельца специального счета уведомления об исключении кредитной организации, в котором открыт специальный счет, из перечня кредитных организаций, соответствующих требованиям, установленным ч.2 ст. 176 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей).

Права

1. Собственники помещений вправе, по решению общего собрания, провести капитальный ремонт за счёт средств фонда капитального ремонта, накопленных на специальном счёте, по собственной инициативе ранее срока, установленного региональной программой, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (ч.4.1 ст.170, ч.2 ст.189 ЖК РФ);
2. Собственники помещений вправе, в случае недостаточности средств на специальном счёте, принять решение об иных источниках финансирования капитального ремонта, в том числе повысить размер ежемесячного взноса (ч.3 ст.166 ЖК РФ), произвести оплату авансом, воспользоваться кредитом или займом, который в дальнейшем будет погашаться за счёт последующих взносов на капитальный ремонт (п.1 ч.5 ст.177 ЖК РФ);
3. Собственники помещений вправе участвовать в принятии любых решений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в своём многоквартирном доме, в том числе, о выборе технического заказчика и подрядчика на выполнение работ (услуг) (ст.189 ЖК РФ);
4. Собственники помещений вправе запрашивать и получать от Банка, в котором открыт специальный счет или владельца специального счета, сведения о сумме зачисленных на специальный счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету (ч.7 ст.177 ЖК РФ);

5. Собственники помещений вправе в любое время принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте и формировании его на общем счёте регионального оператора (решение вступает в силу через 1 месяц после направления указанного решения региональному оператору, но не ранее срока погашения кредита или займа, полученного на проведение капитального ремонта общего имущества; все средства, накопленные за это время на специальном счете, перечисляются в течение 5 дней владельцем специального счета на общий счёт регионального оператора) (ч.ч.1, 6 ст.173 ЖК РФ);
6. Собственники помещений вправе по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, направить доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой, исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.4 ст.169 ЖК РФ);
7. Собственники помещений вправе реализовывать иные права и исполнять иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными федеральными и региональными нормативными правовыми актами.