

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

I. при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

1.ежемесячно и в полном объеме в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, на основании платежных документов, представленных региональным оператором, обязаны вносить на общий счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт (ч.1 ст.169; ч.1 ст.171, п.1 ч.2 ст. 181 ЖК РФ);

2.в случае несвоевременной или неполной оплаты взносов на капитальный ремонт уплачивают 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.обязаны возместить на счет регионального оператора средства, израсходованные на капитальный ремонт общего имущества в своем многоквартирном доме, за счет последующих взносов на капитальный ремонт (ч.7 ст.182 ЖК РФ);

4.принимают решения относительно предложения, поступившего от регионального оператора, о капитальном ремонте в срок, установленный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Саха (Якутия), (п.2 ч.2 ст.181, ч.3-5 ст.189 ЖК РФ);

5.могут провести капитальный ремонт за счёт собственных средств по собственной инициативе ранее срока, установленного Региональной программой (ч.2 ст. 189 ЖК РФ);

6.по решению общего собрания, могут обратиться к региональному оператору с просьбой о зачёте потраченных на капитальный ремонт средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт в случае, если проведён капитальный ремонт работ, предусмотренных Региональной программой, за счёт собственных средств собственников ранее срока, установленного Региональной программой, но не ранее срока утверждения Региональной программы, при наличии документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, подтверждающих факт выполнения работ (услуг) по капитальному ремонту, и если повторное проведение указанных работ в сроки, установленные Региональной программой не требуется (ч.5 ст.181 ЖК РФ);

7.по решению общего собрания, могут обратиться в комиссию, созданную органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования для определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, с заявлением о переносе срока, установленного Региональной программой, на более ранний или более поздний (ч.4 ст.168 ЖК РФ);

8.по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, могут 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);

9.участвуют в принятии любых решений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в своём многоквартирном доме (п.2 ч.2 ст.181 ЖК РФ);

10.обязаны участвовать в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в своём многоквартирном доме (собственники, уполномоченные

решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) (п.3 ч.2 ст.181, п.5 ч.5 ст.189 ЖК РФ);

11.запрашивают и получают 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);

12.могут принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капремонта на счёте регионального оператора и формировании его на специальном счёте своего многоквартирного дома (о переходе с общего счёта на спецсчёт) (решение вступает в силу через 1 год 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);

13.реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными федеральными и региональными нормативными правовыми актами.

II. при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

1.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, вносят на специальный счет взносы на капитальный ремонт (ч.1 ст.169; ч.2 ст.171, ч.3.1 ст. 185 ЖК РФ);

2.в случае несвоевременной или неполной оплаты взносов на капитальный ремонт уплачивают 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 (ч.1 ст.36.1, п.5 ч.1 ст.177, ч.14.1 ст.155 ЖК РФ);

3.принимают решения о капитальном ремонте в срок, установленный Региональной программой на основании предложения, поступившего от организации или иного лица, осуществляющего управление многоквартирным домом (управляющая компания, ТСЖ, ЖК) или оказывающего услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.3-5 ст.189 ЖК РФ);

4.по решению общего собрания могут 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);

5.в случае недостаточности средств на специальном счёте могут принять решение об иных источниках финансирования капитального ремонта, в том числе повысить размер ежемесячного взноса (ч.2 ст.170 ЖК РФ), произвести оплату авансом, воспользоваться кредитом или займом, который в дальнейшем будет погашаться за счёт последующих взносов на капитальный ремонт (п.1.2 ч.2 ст.44, п.1 ч.5 ст.177 ЖК РФ);

6.по решению общего собрания, могут обратиться в комиссию, созданную органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования для определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, с заявлением о

переносе срока, установленного Региональной программой, на более ранний или более поздний (ч.4 ст.168 ЖК РФ);

7.обязаны принять решение на общем собрании о выборе нового владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случае ликвидации и (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.185 ЖК РФ);

8.обязаны принять решение на общем собрании о выборе иного Банка для открытия специального счета в течение двух месяцев с момента получения от владельца специального счета уведомления об исключении Банка, в котором открыт специальный счет, из перечня Банков, соответствующих требованиям, установленным ч.2 ст. 172 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей);

9.участвуют 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);

10.организуют и осуществляют контроль за проведением капитального ремонта общего имущества в своём многоквартирном доме, осуществляют приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в своём многоквартирном доме не позднее сроков, установленных Региональной программой (ч.6 ст.189 ЖК РФ);

11.запрашивают и получают 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);

12.могут 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);

13.по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, могут 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 услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.4 ст.169 ЖК РФ);

14.реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными федеральными и региональными нормативными правовыми актами.