ВОПРОС-ОТВЕТ

1. Приобрела квартиру на вторичном рынке. Сначала месяца начали приходить квитанции за жилищно-коммунальные услуги. И я с удивлением обнаружила, что в платёжке за капремонт имеется долг. Почему задолженность предъявлена мне, а не прежнему владельцу квартиры?

Лицевой счет, на который начисляют плату за капитальный ремонт, привязан не к собственнику, а к квартире. И если долги по коммунальным платежам действительно не наследуются, согласно пункту 5 статьи 153 Жилищного кодекса, то с капремонтом дела обстоят иначе. Как гласит статья ч.3 ст. 158 ЖК РФ, при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

2. Что нужно сделать, чтобы перейти от регионального оператора на специальный счет дома? Сколько времени это занимает?

Необходимо на общем собрании собственников принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, а также в течение 5 дней направить данный протокол региональному оператору.

Решение об изменении способа формирования фонда вступает в силу через 2 года после направления протокола региональному оператору.

Региональный оператор в течение 5 рабочих дней после вступления решения в силу (т.е. через 2 года) перечислит накопленные средства на специальный счет.

При это необходимо учитывать, что изменение способа формирования фонда возможно только после того, как собственники помещений данного дома погасят задолженность за выполненные работы на данном доме (погасят кредит и т.д.).

3. Как защищены взносы собственников?

Региональным оператором на конкурсной основе выбрана кредитная организация, которой стал Сбербанк.

Согласно требованиям Жилищного кодекса РФ кредитной организацией, в которой может быть открыт счет для накопления взносов, может быть только та организация, которая поименована Центральным банком РФ в специальном списке организаций, удовлетворяющих требованиям.

Взносы за капитальный ремонт, поступающие на общий счет регионального оператора, не могут использоваться на оплату хозяйственной деятельности оператора. Такие взносы должны расходоваться только на оплату услуг или работ по капитальному ремонту, которые перечислены в Жилищном кодексе РФ и Законе края.

В случае признания владельца счета банкротом, средства Фонда не включаются в конкурсную массу. В случае если у владельца счета есть долги перед третьими лицами (не связанными с оплатой выполненных работ по капитальному ремонту), такие долги не могут быть погашены за счет средств, накопленных на общем счете.