

## **Права и обязанности собственников помещений в МКД.**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ч.1 ст. 44 ЖК РФ).

1. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать способ формирования фонда капитального ремонта (п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 3 ст. 170 ЖК РФ):  
1) на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

2. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленный Постановлением Правительства УР или в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт (ч. 4.1, 4.2 ст. 170 ЖК РФ).

3. Собственники вправе принять решение о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

4. Собственники вправе принять решение о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

5. Владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме размещает временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ, на основании договора специального депозита, который заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и с особенностями, установленными ЖК РФ (п. 1.2 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 175.1 ЖК РФ).

6. Собственники участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (п. 3 ч. 2 ст. 181 ЖК РФ).

7. Собственники запрашивают и получают предусмотренные Жилищным Кодексом сведения (информацию) от заинтересованных лиц (п.4 ч. 2 ст. 181 ЖК РФ Постановление Правительства УР № 609 от 30.12.2013 «Об утверждении порядка предоставления сведений владельцем специального счёта и региональным оператором»).

8. Собственники имеют право на получение компенсации и (или) субсидии на оплату взносов на капитальный ремонт (при отсутствии задолженности) в предусмотренных законом случаях (ч. 2.1 ст. 169 ЖК РФ, постановление Правительства РФ № 761 от 14.12.2005 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг», Закон УР № 89-РЗ от 23.12.2004 «Об адресной социальной защите населения в УР»).

9. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе (ч. 2 ст. 189 ЖК РФ).

10. Собственники имеют право 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, предусмотренный 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, постановление Правительства УР от 20.03.2017 № 80 «Об утверждении порядка предоставления региональному оператору документов для принятия решения о зачете средств и перечня документов необходимых для принятия региональным оператором решения о зачете средств, направленных на оплату отдельных работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, в том числе документов, подтверждающих выполнение работ (оказание услуг) по капитальному ремонту, требования к их содержанию и оформлению»).

11. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в полном объёме. (Исключения: МКД признан аварийным и подлежащим сносу или участок, на котором находится МКД, изымается для государственных или муниципальных нужд). При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимся предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 169 ЖК РФ, ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

12. Собственники уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (п. 1 ч. 2 ст. 181 ЖК РФ).

13. Собственники в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте МКД несут расходы, связанные с предоставлением платёжных документов (ч. 3.1 ст. 175 ЖК РФ).

14. Собственники помещений в МКД обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования

фонда капитального ремонта в случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда (ч. 8 ст. 175 ЖК РФ).

15. Исполняют иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными федеральными и региональными нормативными правовыми актами.