

Плата за капремонт: правда и слухи

Если вы до сих пор не знаете, почему у вас в платежке новая графа расходов, когда будут ремонтировать протекающую крышу и куда жаловаться на завышенные тарифы, у вас есть уникальная возможность спросить обо всем этом в ходе нашей онлайн-конференции представителя правительства РФ - заместителя министра строительства и ЖКХ Андрея Чибиса.

Добрый день! Спасибо за присланные вопросы. Нам крайне важно быть в курсе общественного мнения и знать, что волнует россиян по теме капитального ремонта многоквартирных домов. Тема актуальная, острая, а потому, безусловно, требует разъяснений и детального анализа. Надеюсь, что максимально полно ответил на все ваши вопросы.

ФАНИЛ, УФА

Андрей Владимирович, добрый день! В настоящее время по нашему дому за период с 01.10.2014 г. по 31.05.2015г. начислено взносов на сумму 220.372,16 руб., а собрано с владельцев 134.540,44 руб., т.е. 61%. У меня и как и других жильцов вопрос, зачем мы сдаем деньги, в то время, когда другие жильцы категорически не собираются платить взносы.

Как в таком случае будет осуществляться общий ремонт в доме (подъезда, крыши и т.д.), дом эксплуатируется с 2000 года. К примеру, на крайнем, 14 этаже, имеется квартира, хозяева которой имеет большие долги за коммунальные услуги, в т.ч. за кап.ремонт. Суд взыскать задолженность с них не может. Получается мы — жильцы, должны вносить свои деньги, для того чтобы починить ему протекающую крышу, когда будет производиться ремонт в доме.

Такая ситуация и по другим соседям. В ходе ремонта подъезда, те кто не сдавал деньги, ремонт и покраска стен, замена труб производится у их не будет что ли? Их будут обходить? Это же чушь! Как показывает практика по коммунальным платежам, взыскивать через суды задолженность с неплательщиков, вряд ли удастся, получается, что они живут и будут жить за наш счет?! Да и программа, которая рассчитана на 30 лет выглядит утопической.

АНДРЕЙ ЧИБИС

В среднем сбор по стране в 2014 году составил порядка 65,4 %, но это с учетом того, что большая часть субъектов начали сбор только в конце года. Как правило, % сбора взносов на капитальный ремонт напрямую связано с качеством разъяснительной работы, проводимой с населением в субъекте Российской Федерации.

Что касается ответственности неплательщиков, то она предусмотрена частью 14, и 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которым собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты 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. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт. При этом, в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора работу с неплательщиками взносов ведет сам региональный оператор. В случае же, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете собственники помещений в этом многоквартирном доме самостоятельно определяют лицо, которое проводит работу с неплательщиками взносов на капитальный ремонт.

Здесь также следует отметить, что не стоит путать понятия текущий и капитальный ремонт, и ремонт подъездов и протечки крыши не относятся к работам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Перечень работ строго определен федеральным законодательством (статья 166 ЖК РФ) и может быть дополнен отдельными видами работ на основании акта субъекта Российской Федерации. За счет фонда капитального ремонта, формируемого из обязательных взносов на капитальный ремонт могут быть проведены только работы (услуги) предусмотренные региональной программой капитального ремонта.

ВЛАДИМИР, КИРОВ (ВЯТКА)

Андрей! (не знаю вашего отчества) Вы, лично, можете гарантировать, что наш дом на наши деньги будет капитально отремонтирован?

Текущего ремонта и того как следует никогда в наших домах не проводили. В платежках УК новые графы расходов появляются без предварительного объяснения и согласования с собственниками. Как быть с общедомовым имуществом, оно нами не приватизировалось, нам не передавалось и никак не оформлено (напомню, перед передачей оно должно быть еще и отремонтировано предыдущим собственником). Вопросов уйма. Толком никто разъяснить не может. Закон об обязательном капитальном ремонте многоквартирных домов принят в 2013 году.

С того времени какая разъяснительная и подготовительная работа с собственниками проводилась? Пожалуйста, будьте добры, ответьте хоть сейчас.

АНДРЕЙ ЧИБИС

В случае если собственниками вашего дома фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, то ответственность за организацию проведения капитального ремонта согласно нормам Жилищного кодекса несет региональный оператор,

созданный субъектом российской Федерации. Также нормами ЖК РФ предусмотрена субсидиарная ответственность субъекта Российской Федерации по обязательствам регионального оператора.

В случае, если собственники помещений вашего многоквартирного дома приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, то вы самостоятельно проводите организацию проведения капитального ремонта, определяете лицо, являющееся владельцем специального счета, лицо осуществляющее работу с должниками, а также лицо осуществляющее выставление платежных документов на оплату взносов на капитальный ремонт. При этом обязательным является выполнение сроков и перечня работ, предусмотренных региональной программой капитального ремонта. В случае нарушения предусмотренных региональной программой сроков проведения работ в конкретном доме законодательством предусмотрена смена способа формирования фонда капитального ремонта со специального счета на формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, и, соответственно, его обязательства проведения работ в установленный региональной программой капитального ремонта срок.

Государство в настоящее время, как собственник помещения в МКД, несет ровно такие же обязанности, в том числе финансовые по уплате взносов на капитальный ремонт, как и остальные собственники. В этой части, ЖК РФ никаких исключений не устанавливает.

При этом за бывшим наймодателем, в соответствии с Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Из данной нормы следует, что обязанность по производству капитального ремонта МКД, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

Таким образом, государство, выступая бывшим наймодателем, при определенных условиях, установленных, как правило, в судебном порядке, осуществляет финансирование и производит капитальный ремонт МКД.

МАРИНА, ТОЛЬЯТТИ

Добрый день! Нам уже приходят платежи за капремонт отдельными квитанциями. При этом нас никто никак не информировал, что это, кому мы платим, почему именно такие суммы. Я знаю много людей, которые просто не платят ничего, а копят квитанции, так как боятся, что деньги уйдут в никуда. Особенно боятся пожилые люди.

Отсюда вопрос: где люди могут получить простое объяснение, как это работает, зачем это все надо и проверить заодно, а куда, собственно, твои деньги уходят? Что это за спецсчета и операторы? Какая-то работа нормальная информационная работа с населением будет проведена?

АНДРЕЙ ЧИБИС

В 2012 году в ЖК РФ были внесены изменения, которые создали новые механизмы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Действующая региональная система капитального ремонта МКД создана в целях сохранения в надлежащем состоянии жилищного фонда и недопущения роста ветхого и аварийного жилищного фонда на территории Российской Федерации и предусматривает проведение работ и (или) услуг по капитальному ремонту, установленных статьей 166 ЖК РФ за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

ЖК РФ предусматривает формирование фондов капитального ремонта двумя способами:

Первый способ — взнос на капитальный ремонт перечисляется на специальный счет, который по решению общего собрания собственников помещений в МКД отрывается по конкретному дому в банке, соответствующем требованиям статьи 176 ЖК РФ.

Собственники помещений в МКД, формирующих фонд капитальный ремонта на специальном счете самостоятельно решают все вопросы, связанные с проведением капитального ремонта.

Второй способ — взнос на капитальный ремонт перечисляется на счет специализированной некоммерческой организации, которая специально создается и финансируется субъектом Российской Федерации (далее — региональный оператор) и должна будет организовать проведение капитального ремонта за счет тех взносов, которые ей будут платить собственники.

Учредителем регионального оператора на территории Самарской области выступает министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области и министерство имущественных отношений Самарской области.

За деятельностью регионального оператора осуществляется контроль, в частности за формированием фонда капитального ремонта, за целевым использованием взносов, уплачиваемых собственниками помещений в МКД и такой контроль осуществляют орган государственного жилищного надзора конкретного субъекта Российской Федерации, а также финансовые, контрольно-надзорные и иные органы, которые определяются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

При этом, в соответствии с частью 2 статьи 188 ЖК РФ субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в МКД, который формирует фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора.

Проведение работ и (или) услуг по капитальному ремонту осуществляется в рамках региональной программы капитального ремонта, утверждаемой исполнительным органом власти субъекта Российской Федерации.

На территории Самарской области региональная программа капитального ремонта утверждена постановлением Правительства Самарской области от 29 ноября 2013 года № 707.

Контроль исполнения данной программы возложен на министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

Для более подробного разъяснения функционирования системы капитального ремонта, действующей именно в Вашем регионе, рекомендуем обратиться в Правительство Самарской области.

ОЛЬГА, МОСКВА

Здравствуйте! Я уже давно слышу про платеж за капремонт, правда мне пока такие квитанции не приходили. Но я знаю, что там, вроде, надо выбирать между спецсчетами и рег.операторами. Так вот я не понимаю, как и где я должна голосовать? Мне никаких не приходило оповещений, на собрания жильцов тоже не собирали. На сайте управы моего района в целом и несколько пространно эта тема объясняется, даже приглашают на консультацию.

И что теперь, всем жильцам на консультации индивидуальные ходить? Или жильцы сами должны как-то собираться и решать этот вопрос? Тогда объясните механику процесса, потому пока что вообще ничего не понятно.

АНДРЕЙ ЧИБИС

Собственники помещений в МКД на основании части 5 статьи 170 ЖК РФ должны принять решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД.

Региональная программа капитального ремонта на территории города Москвы утверждена постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 года № 832-ПП. Таким образом, собственники помещений в МКД имеют право определяться с выбором способа формирования до 1 июня 2015 года.

Обращаем внимание, что частью 7 статьи 170 ЖК РФ установлено, что в случае если собственники помещений в МКД в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ, не был реализован в такой срок, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

Обращаем внимание, что ЖК РФ предусмотрена возможность собственникам помещений в МКД в любое время на основании решения общего собрания изменить способ формирования фонда капитального ремонта: со специального счета "перейти" на счет регионального оператора и наоборот со счета регионального оператора на специальный счет, но при этом должны быть соблюдены условия, установленные ЖК РФ.

АННА, МОСКВА

Добрый день! Хотела бы уточнить, будут ли приходиться платежи за капремонт жителям относительно новых домов или где был не так давно (например, 5 лет назад) сделан капремонт? Будут ли приходиться платежи жителям домов под снос?

АНДРЕЙ ЧИБИС

Для долгосрочного планирования проведения капитального ремонта МКД высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации утверждают региональные программы, в которые включаются все МКД, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

Таким образом, собственники помещений в МКД, чьи дома включены в региональную программу капитального ремонта обязаны осуществлять уплату взносов на капитальный ремонт в установленном порядке.

При этом законопроектом о внесении изменений в ЖК РФ предусмотрено жителям новостроек предоставлять так называемые "каникулы" по оплате взносов на капитальный ремонт. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в МКД, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, будет возникать по истечении срока, установленного актом субъекта Российской Федерации (до 5 лет).

ТАМАРА ПАЛЬЦЕВА, СВЕТОГОРСК

Плачу за капремонт уже год, но не в платежке, а по квитанции отдельной (берут в банке КОМИССИЮ!!!) В первой квитанции было указано, что будет учтена льгота — я инвалид 2 группы. Вопрос: когда будет перерасчет — учтена льгота? А квартплату я ЗА ЧТО плачу?

АНДРЕЙ ЧИБИС

На сегодняшний день практика по организации сбора платежей граждан по оплате жилищно-коммунальных услуг сложилась таким образом, что она может взиматься непосредственно лицом, которое оказывает такие услуги, либо с использованием услуг платежного агента.

Если оплата жилищно-коммунальных услуг осуществляется с использованием платежного агента, то в соответствии с частью 2 статьи 3 Федерального закона от 3 июня 2009 года № 103-ФЗ "О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами" платежный агент при приеме платежей вправе взимать с плательщика вознаграждение в размере, определяемом соглашением между платежным агентом и плательщиком.

Учитывая вышеизложенное, выставление комиссии платежными агентами по уплате взносов на капитальный ремонт не является нарушением действующего законодательства.

Касательно льготы — в соответствии со статьей 154 ЖК РФ взнос на капитальный ремонт входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и подлежит субсидированию в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 "О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг" (далее — Постановление № 761). Кроме того, в случае, если собственник имеет предусмотренные законом льготы по оплате жилого помещения, то на уплачиваемый минимальный размер взноса распространяются имеющиеся у собственника льготы.

Дополнительно сообщаем, что если расходы собственника помещения на оплату жилищно-коммунальных услуг превышают максимально допустимую норму расходов граждан на оплату жилищно-коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, то такие собственники имеют право на получение субсидии на оплату ЖКУ от государства.

Однако хотелось бы отметить, что согласно пункту 5 Правил № 761 субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Для получения дополнительных разъяснений и порядке предоставления субсидии именно в Вашем регионе, рекомендуется обратиться в орган социальной защиты по месту жительства.

МАРИЯ, ПЕНЗА

Мне 87 лет, капитальный ремонт моего дома запланирован на 2040 год. До этого времени я не доживу, а наследников у меня нет. Почему я должна платить за капремонт?

АНДРЕЙ ЧИБИС

Содержание общего имущества является составной частью бремени собственников помещений по содержанию принадлежащего им имущества. Эта обязанность установлена статьей 210 ГК РФ, которая корреспондирует с положениями части 3 статьи 30 и части 1 статьи 39 ЖК РФ, воспроизводя эту обязанность применительно к общему имуществу собственников помещений в МКД.

При этом, действующая региональная система капитального ремонта общего имущества в МКД предусматривает проведение капитального ремонта за счет средств собственников помещений.

Таким образом, обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у каждого собственника помещения в МКД.

Вопрос о собственниках помещений в МКД, у которых нет наследников Минстроем России в настоящее время прорабатывается.

ВЯЧЕСЛАВ, САМАРА

Я пенсионер-инвалид 3 группы, собственник однокомнатной вторичной квартиры (34 года ей) с женой пенсионеркой (она собственник 1/2) платим за капремонт! Наниматели нашего МКД и других — не платят за капремонт! Кто за них платит (видимо Администрация ворует и платит)? Как проверить счета платы администрации за нанимателей, конкретно нашего МКД (9-эт. панельный типовой) по ул. Чернореченской, 44 г. Самара.

АНДРЕЙ ЧИБИС

Государство в настоящее время, как собственник помещения в МКД, несет ровно такие же обязанности, в том числе финансовые по уплате взносов на капитальный ремонт, как и остальные собственники. В этой части, ЖК РФ никаких исключений не устанавливает.

При этом за бывшим наймодателем, в соответствии с Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Из данной нормы следует, что обязанность по производству капитального ремонта МКД, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

Таким образом, государство, выступая бывшим наймодателем, при определенных условиях, установленных, как правило, в судебном порядке, осуществляет финансирование и производит капитальный ремонт МКД.

ЖК РФ предусматривает возможность контроля за поступлением средств собственников помещений в МКД, осуществляющих уплату взносов на капитальный ремонт.

Так, в случае формирования фонда капитального ремонта в МКД на специальном счете, то в соответствии с частью 7 статьи 177 ЖК РФ банк, в котором открыт специальный счет, а также владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в МКД информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в МКД, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, то он, на основании части 3 статьи 183 ЖК РФ, предоставляет по запросу собственникам помещений в МКД или управляющей организации сведения о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в МКД и задолженности по их оплате.

ИННОКЕНТИЙ, МОСКВА

Мы создали спецсчет для накопления средств на капремонт, но в связи со сложной экономической обстановкой нас волнует сохранность этих денег. Мы видим, как быстро может обесцениваться рубль, и банки закрываются один за другим.

Успокойте нас, пожалуйста. Спасибо.

АНДРЕЙ ЧИБИС

Банки в настоящее время начисляют проценты на остатки денежных средств, накапливаемых на специальных счетах, у всех банков проценты установлены разные.

Результаты проведенного мониторинга показали, что проценты, начисляемые на остаток средств на специальных счетах, не покрывают инфляцию.

Для решения этой проблемы прорабатывается вопрос приравнивания специальных счетов по условиям к депозитным счетам. Соответственно, при этом банковские проценты, начисляемые на остатки средств на специальных счетах, будут соответствовать ставкам, предлагаемыми этим банком по депозитам.

Дополнительно обращаю внимание, что в соответствии с требованиями ЖК РФ специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей. Банк России ежеквартально размещает информацию о таких кредитных организациях на своем официальном сайте в сети Интернет.

В настоящее время прорабатываются дополнительные варианты сохранения средств собственников помещений в МКД на специальных счетах в случае отзыва у банка лицензии, в частности приоритетный порядок возврата средств собственников помещений, накопленных на специальном счете в таком банке.

ИРИНА, МОСКВА

1. При открытии специального счета для сбора денег на капитальный ремонт в коммерческих банках не предусмотрена страховка накоплений. Что будет происходить в случае, если средства на спецсчете будут недоступны по вине банка? В доме не будет капремонта или средства будут изыскиваться другим способом?

2. При выборе счета регионального оператора для накопления средств на капремонт смогут ли собственники в лице своих уполномоченных представителей запрашивать и получать информацию о суммах, поступивших от конкретного дома?

3. При выборе счета регионального оператора для накопления средств на капремонт смогут ли собственники в лице своих уполномоченных представителей влиять на приемку работ у подрядчиков? Что

необходимо сделать для того, чтобы некачественно выполненный ремонт не был оплачен?

АНДРЕЙ ЧИБИС

1. В соответствии с требованиями ЖК РФ специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей. Банк России ежеквартально размещает информацию о таких кредитных организациях на своем официальном сайте в сети Интернет.

При этом прорабатывается вопрос дополнительной меры, обеспечивающей сохранность средств, а именно в случае отзыва у банка лицензии возврат средств собственников помещений, накопленных на специальном счете в таком банке, будут осуществляться в приоритетном порядке.

2. Да, действующими нормами ЖК РФ предусмотрено, что в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора он обязан предоставлять по запросу собственникам помещений в МКД или управляющей организации сведения о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в МКД и задолженности по их оплате.

3. В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 180 ЖК РФ региональный оператор осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Выполнение региональным оператором функций технического заказчика предполагает, в том числе, осуществление строительного контроля либо самостоятельно, либо специализированными организациями на предмет соответствия проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, что обеспечивает необходимое качество указанных работ.

Региональный оператор перед собственниками помещений в МКД, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

При этом в соответствии с частью 6 статьи 178 ЖК РФ по обязательствам регионального оператора перед собственниками помещений, которые уплачивают ему взносы, субсидиарную ответственность несет субъект Российской Федерации.

Вместе с тем, контроль качества проводимого капитального ремонта общего имущества в МКД может осуществляться со стороны собственников помещений в МКД, в котором производится капитальный ремонт общего имущества, а именно в соответствии с частью 5 статьи 189 ЖК РФ собственники помещений при принятии решения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД, утверждают на общем собрании лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать

в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Осуществление контроля со стороны общественности предусмотрен частью 8 статьи 20 Жилищного кодекса.

В субъектах Российской Федерации с целью вовлечения собственников помещений в многоквартирных домах и общественности в процесс контроля качества выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах создаются общественные советы с привлечением собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам реализации региональных программ капитального ремонта, а также создаются центры общественного жилищно-коммунального контроля.

АЛЕКСАНДР, МОСКВА

У нас в доме голосованием сделали так, что деньги за ремонт уйдут на специальный счет ДЕЗа, но я не согласен! Хочу, чтобы мои деньги у государства хранились. Кому жаловаться? Хочу отменить решение.

АНДРЕЙ ЧИБИС

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта осуществляется в соответствии со статьей 44 ЖК РФ общим собранием собственников помещений в МКД.

В соответствии с частью 5 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещения в МКД вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и, если таким решением нарушены его права и законные интересы.

[Источник](#)