

ОРГАНИЗАЦИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ПРИ НАКОПЛЕНИИ СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

Методическое пособие

г. Сочи

2016

СОДЕРЖАНИЕ

Часть 1. Понятия и термины, используемые в законодательстве о капитальном ремонте

Часть 2. Общие и экономические вопросы

- Статистика: дома, выбравшие способ накопления средств на капремонт «специальный счет»
- Владелец специального счета
- Обязанности владельца специального счета
- Защита средств, находящихся на специальном счете
- Смена кредитной организации

Часть 3. Организация и проведение капитального ремонта дома

- Перечень услуг и работ по капитальному ремонту
- Проведение капитального ремонта: пошаговая инструкция
- Досрочный капитальный ремонт

Часть 4. Ответы на актуальные вопросы

УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ ЖИЛЬЯ!

Согласно законодательству собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете самостоятельно, должны организовать проведение капитального ремонта дома, и это вызывает много вопросов.

В настоящих методических рекомендациях собраны имеющиеся в законодательстве положения и разработаны инструкции относительно способа накопления средств на капитальный ремонт на специальном счете дома, указаны полезные контакты.

Для заинтересованных граждан данная брошюра станет полезной и пригодится на практике.

ЧАСТЬ 1

Понятия и термины, используемые в законодательстве о капитальном ремонте

1. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

- это проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов многоквартирного дома и систем инженерно-технического обеспечения, в том числе по их восстановлению или замене, в целях восстановления эксплуатационных характеристик общего имущества многоквартирного дома.

2. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

- это комплекс социально-экономических, организационных и других мероприятий, направленных на обеспечение органами государственной власти области, органами местного самоуправления, управляющими организациями, ТСЖ, жилищными кооперативами, собственниками помещений многоквартирных домов мероприятий по планированию и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Ремонт проводится за счет средств собственников, которые уплачиваются в качестве взносов на капремонт, за счет иных источников, в том числе средств краевого бюджета.

Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов Краснодарского края (на 2014-2043 годы) была утверждена 31 декабря 2013 года постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 1638 и размещена на сайте Министерства топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края и сайте Краснодарского краевого фонда капитального ремонта многоквартирных домов - <http://gkh-kuban.ru/kaprem.html>, <http://kapremont23.ru/>



3. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР

- региональный оператор создан администрацией Краснодарского края в целях своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания граждан на территории Краснодарского края. Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет имущественного вноса Краснодарского края и других незапрещенных источников.

4. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

- это счет в российской кредитной организации, предназначен для формирования фонда, средства которого направляются на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Целевое назначение специального счета - накопление перечисленных взносов собственников на капитальный ремонт многоквартирного дома (данные средства могут быть использованы исключительно на виды работ по капитальному ремонту, установленные в ст. 166 Жилищного кодекса РФ).

5. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

- это один из возможных способов накопления средств на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме. При этом средства со специального счета конкретного дома не могут быть заимствованы на ремонты других домов (и на данный специальный счет, соответственно, средства с других домов также не поступят).



ЧАСТЬ 2

Общие и экономические вопросы

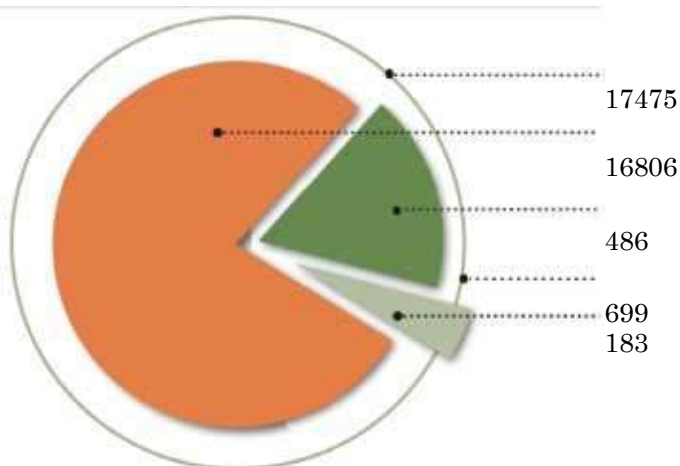
1. СТАТИСТИКА: ДОМА, ВЫБРАВШИЕ СПОСОБ НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА КАПРЕМОНТ «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ»

До 1 июля 2014 года собственники помещений многоквартирных домов Краснодарского края выбирали и реализовывали способ накопления средств на капитальный ремонт: будут ли они аккумулировать на специальном счете или на общем счете регионального оператора.

Всего в региональной программе капремонта (на 2014-2043 годы) - 17475 домов расположенных на территории Краснодарского края.

Из общего числа домов:

на общем счете регионального оператора формируют средства - 16806 домов, на специальном счете формируют средства - 699 домов (из них - 183 дома имеют специальный счет, владельцем которого является региональный оператор; 486 домов имеют специальный счет, владельцем которого является ТСЖ (жилищный кооператив)).



В 2016 году в муниципальном образовании город-курорт Сочи в региональную программу капитального ремонта включено 1833 многоквартирных дома.

Из них, собственники помещений формируют средства капитального ремонта:

- ✓ на счете регионального оператора в **1805** многоквартирных домах,
- ✓ на специальных счетах в **28** многоквартирных домах.

Владельцами специальных счетов по городу Сочи являются:

- ✓ региональный оператор по 6 многоквартирным домам,
- ✓ товарищество собственников жилья по 22 многоквартирным домам.

2. ВЛАДЕЛЕЦ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

Собственники помещений многоквартирного дома вправе осуществлять накопление средств на капитальный ремонт только на одном специальном счете.

Согласно Жилищному кодексу РФ владельцем спецсчета может быть:



Товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном доме или нескольких домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

Жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;

Региональный оператор, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета;

Управляющая организация (данная норма вступила в силу с 1 января 2015 года).

ВНИМАНИЕ!

Право на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежит собственникам помещений.

3. ОБЯЗАННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦА СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

Владелец специального счета обязан открыть специальный счет. ТСЖ и жилищные кооперативы, как правило, открывают специальный счет в определенном банке, который был выбран на общем собрании собственников. Региональный оператор открывает специальный счет двумя путями: либо согласно протоколу общего собрания собственников, в котором была выбрана кредитная организация, либо (в случае если собственники не определились с выбором банка) в той кредитной организации, которая выиграла конкурс. Открывается на один дом один специальный счет.

Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право (с документами, подтверждающими право собственности) запрашивать у владельца специального счета информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

Если владелец специального счета ТСЖ или жилищный кооператив - за информацией жители дома могут обращаться соответственно к председателю ТСЖ или председателю жилищного кооператива. Если владелец специального счета региональный оператор - за информацией по счету граждане могут обратиться в Фонд капитального ремонта, информацию по специальному счету должен предоставить и банк, в котором открыт данный специальный счет (согласно ст. 177 Жилищного кодекса РФ).

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 настоящего Кодекса, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора Краснодарского края в соответствии со статьей 14 Закона Краснодарского края №2735 от 01.07.2013 ежемесячно нарастающим итогом по состоянию на первый день, следующий за отчетным месяцем, не позднее до пятого числа месяца: сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

Согласно части 1 статьи 174 Жилищного кодекса РФ средства Фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты:

- работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- разработки проектной документации,
- услуг по строительному контролю,

- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

4. ЗАЩИТА СРЕДСТВ, НАХОДЯЩИХСЯ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

Законодательством предусмотрена надежная защита средств, находящихся на специальном счете, - взносов собственников на капитальный ремонт. Любой собственник не вправе просто так прийти в банк и совершить какие-либо операции со средствами на специальном счете дома.

Какие именно меры сохранности средств предусмотрены?

Для расходования средств со специального счета на проведение капитального ремонта дома необходимо обязательно соответствующее решение общего собрания собственников помещений данного дома.

Согласно статье 177 Жилищного кодекса РФ операции по перечислению со специального счета денежных средств банк осуществляет по указанию владельца специального счета в адрес лиц, выполняющих работы по капремонту (в адрес подрядной организации), только если владелец специального счета предоставил следующие документы:

- ✓ ПРОТОКОЛ общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- ✓ ДОГОВОР о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- ✓ АКТ ПРИЕМКИ выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операций по выплате аванса на выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких работ по договору.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по **обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств**, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ

Как уже было сказано, владелец специального счета обязан предоставлять в исполнительный орган государственной власти Московской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт, о размере остатка средств на специальном счете.

6. СМЕНА КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Владелец специального счета имеет право в любое время закрыть специальный счет в одном банке и открыть в другом банке, если тот предлагает более выгодные условия. Только при этом требуется соответствующее решение общего собрания собственников.

Согласно статье 176 Жилищного кодекса РФ договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД о замене кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой организации кредиту на проведение капремонта.

Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета на специальный счет, открытый в другой кредитной организации.



ЧАСТЬ 3

Организация и проведение капитального ремонта дома

В случае если дом копит средства на капитальный ремонт на специальном счете, собственники сами должны организовать весь процесс проведения капремонта и нести за это полную ответственность: начиная от определения источников финансирования капремонта, составления смет, проектно-сметной документации до заключения договора с подрядчиками, контроля за выполнением работ и приемки работ. Решения по всем вопросам проведения капремонта принимаются на общем собрании собственников.

1. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

Денежные средства, внесенные на специальный счет, могут использоваться только на оплату услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Согласно статье 26 Закона Краснодарского края от 01.07.2013 №2735-КЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края» перечень услуг и работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет накопленных средств, исходя из минимального размера взноса, установленного администрацией Краснодарского края, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента;
- 7) разработку проектной документации на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту дома;
- 8) проведение экспертизы проектной документации на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в установленных федеральным законодательством случаях.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на

финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

2. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА: ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ

Согласно жилищному законодательству капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов должен быть проведен в сроки (периоды), установленные региональной программой капремонта на 2014-2043 годы.

ШАГ 1. УЗНАТЬ, В КАКОМ ПЕРИОДЕ ВАШ ДОМ ДОЛЖЕН БЫТЬ ОТРЕМОНТИРОВАН

Узнать эту информацию можно из региональной долгосрочной программы капитального ремонта, размещенной на сайте фонда. Обращаем внимание, программа корректируется несколько раз в год.

Для реализации долгосрочной программы утверждается краткосрочный план капремонта на 1-летний период. Начиная с 2017 года краткосрочный план утверждается сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока.

Утвержденный порядок формирования краткосрочного плана размещен на сайте Фонда капитального ремонта Краснодарского края - <http://kapremont23.ru/>

ВНИМАНИЕ! Средства, внесенные собственниками на специальный счет, идут только на перечисленные выше работы и услуги. Использование средств на иные цели - содержание владельца специального счета, изготовление и доставку платежных документов и т. д. - недопустимо.

НОВОСТЬ ДЛЯ САМЫХ АКТИВНЫХ ДОМОВ!

Перечень услуг и работ может быть расширен, если собственники решили платить больше существующего минимального взноса на капитальный ремонт (решение принимается на общем собрании).

ШАГ 2. ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Принять решение по видам работ капитального ремонта и способу финансирования капремонта - в соответствии с Жилищным кодексом РФ (ст. 166 и 189).

В протоколе должен быть указан:

- необходимый перечень услуг и (или) работ,
- их стоимость,
- порядок и источники финансирования капремонта,
- срок начала капремонта,
- способ формирования фонда капитального ремонта.

ШАГ 3. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Не позднее чем через 3 месяца с момента получения предложения о капремонте собственники помещений в многоквартирном доме обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании определенное решение (ст. 189 Жилищного Кодекса РФ).

Решением общего собрания собственники должны утвердить:

- перечень работ по капитальному ремонту;
- смету расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта;
- лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

ВНИМАНИЕ! Если собственники формируют средства на спецсчете, а владелец специального счета - региональный оператор, предложения по капремонту могут поступить от собственников, управляющей или обслуживающей организации.

ШАГ 4. ВЫБОР ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Если собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, то за обеспечение проведения капитального ремонта и его результаты, как уже было отмечено, отвечают сами собственники. Поэтому на собрании целесообразно определить подрядную организацию и заключить с ней договор на выполнение капитального ремонта. Также решением общего собрания могут определяться существенные условия, на которых заключается договор о проведении работ по капитальному ремонту (лучше обговорить это заранее во избежание возможных судебных споров в будущем).

ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая организация могут быть уполномочены решением общего собрания собственников выступать заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.

ШАГ 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ВЫПОЛНЕНИЕ КАПРЕМОНТА

В договоре о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества рекомендуется детальным образом оговорить порядок расчета с подрядной организацией.

Так, притом что в договоре должна содержаться информация о полной стоимости работ по договору, необходимо указать, что оплата подрядной организации будет производиться средствами, находящимися на специальном счете, открытом в конкретной кредитной организации. Также в договоре рекомендуется прописать, сколько средств и в какой срок будет перечисляться.

ШАГ 6. КОНТРОЛЬ И ПРИЕМКА РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Осуществление строительного контроля также лежит на плечах собственников: они могут включить данный пункт в договор с подрядной организацией, а могут заключить договор с другой организацией, осуществляющей независимый строительный контроль.

При приемке работ присутствуют все заинтересованные стороны: члены ТСЖ (жилищного кооператива) - если они есть, подрядная организация, выполняющая работы, собственники, представители организации по строительному контролю, представители органа местного самоуправления в качестве собственника помещений в доме. Если комиссия находит нарушения в выполненном ремонте, акт приемки не подписывается - подрядной организации дается время на устранение нарушений. По завершению этого процесса члены комиссии повторно проводят осмотр и (если недостатки устранены) подписывают акт приемки работ.

ШАГ 7. ОПЛАТА РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

Напомним еще раз: чтобы оплатить работы по капремонту со специального счета, собственники должны предоставить владельцу специального счета следующие документы:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания о выполнении работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- договор о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;
- акт приемки выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на выполнение работ в размере не более чем 30 процентов от стоимости таких работ по договору.

ВАЖНО ПОМНИТЬ!

Если капитальный ремонт в доме не сделан в запланированный год...

Собственники, решившие формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, должны отнестись с полной ответственностью к организации ремонта в доме. В законодательстве предусмотрена определенная процедура - на тот случай, если жители дома «забыли» организовать проведение капитального ремонта, либо в случае недостаточности средств на специальном счете.

Если в установленный региональной программой срок собственники не приняли решения и не провели капитальный ремонт дома, хотя такой ремонт признан необходимым, - то орган местного самоуправления может принять решение о прекращении формирования фонда капремонта дома на специальном счете и передаче средств региональному оператору. Такое решение орган местного самоуправления направляет владельцу специального счета (ст. 189 Жилищного кодекса РФ).

В свою очередь, владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на общий счет регионального оператора в течение 1 месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления.

В случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение 1 месяца, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на общий счет регионального оператора.

3. ДОСРОЧНЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Многие жители домов, которые выбрали способ накопления средств на капремонт «специальный счет», хотят провести ремонт гораздо раньше сроков, установленных региональной программой, то есть досрочно. Возможно ли это?

Да, возможность досрочного проведения капитального ремонта в законодательстве предусмотрена, в частности в пункте 2 статьи 189 ЖК РФ: собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Собственники, формирующие фонд капремонта на специальном счете, имеют реальную возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта.

Оценив фактическое состояние элементов общего имущества дома и определив, соответствует ли их состояние обязательным требованиям надежности и безопасности, нуждается ли дом в ремонте, собственники могут принять соответствующее решение. Таким образом, основанием для проведения досрочного капитального ремонта является соответствующее решение, принятое на общем собрании собственников.

ВАЖНО!

Если к моменту принятия решения о капитальном ремонте средств на специальном счете недостаточно, то общим собранием собственников может быть принято любое из предложенных решений:

- ✓ - решение об уплате взносов на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт,
- ✓ - решение о привлечении кредитных, заемных средств на проведение капитального ремонта,
- ✓ - решение об оплате работ по капитальному ремонту в рассрочку (в случае согласия на это подрядной организации),
- ✓ - решение о закрытии специального счета и переходе на общий счет регионального оператора.

ЧАСТЬ 4

Ответы на актуальные вопросы



Распространяются ли меры государственной поддержки на дома, которые формируют фонды капремонта на специальном счете?

Закон допускает возможность, что помимо средств собственников, оплаченных в виде взносов на капитальный ремонт, финансовым источником капитального ремонта могут быть бюджетные средства.

Также законом установлено, что меры государственной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональной программы предоставляются независимо от применяемого собственниками способа накопления средств на капитальный ремонт. То есть государственная поддержка предусмотрена и для ремонта тех домов, которые копят средства на специальном счете.



Каковы размеры взносов на капитальный ремонт на 2016 год?

В 2014, 2015 и 2016 годах, в соответствии со статьей 9 Закона Краснодарского края от 25.12.2013 №2735 размер взноса за капремонт составляет 5 рублей 32 копейки в месяц на один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику такого помещения.



Как осуществить смену способа формирования фонда капремонта (со специального счета на общий счет регионального оператора)?

Чтобы поменять способ формирования фонда капремонта, нужно провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и принять соответствующее решение (не менее чем 2/3 голосов собственников).

В течение 5 дней (в соответствии со ст. 173, 176 ЖК РФ) собственники помещений должны направить протокол общего собрания в региональный фонд капремонта. Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта вступает в силу через 1 месяц. В течение 10 дней владелец специального счета должен подать заявление в банк о закрытии специального счета. И банк соответственно закрывает данный специальный счет и переводит средства на общий счет регионального оператора.



Какие действия необходимо произвести собственникам для смены владельца спецсчета?

Собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании могут принять решение о смене владельца специального счета - в любое время.

Согласно Жилищному кодексу РФ (ст. 176) после решения общего собрания собственников о смене владельца специального счета о данном решении уведомляются обе стороны: бывший владелец специального счета и вновь выбранный владелец специального счета.

Бывший владелец специального счета (в течение 10 дней после получения соответствующего решения собственников) приходит в банк, где был открыт специальный счет и расторгает с банком данный договор. При этом бывший владелец специального счета предъявляет протокол общего собрания собственников с решением о смене владельца специального счета. Договор специального счета может быть расторгнут при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Остаток денежных средств при закрытии специального счета по заявлению владельца специального счета переводится на другой специальный счет, который открывает уже новый владелец специального счета.



Зависит ли тариф оплаты в ФКР от возраста дома? Я живу в новом доме, капитальный ремонт которого потребуется еще не скоро. Все ли должны платить одинаково?

В соответствии со статьей 9 Закона Краснодарского края от 25.12.2013 №2735 размер взноса за капремонт составляет 5 рублей 32 копейки в месяц на один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику такого помещения.

Размер взноса не зависит от возраста дома. Оплата взноса обязательна для вновь построенных многоквартирных домов, так и значительно ранее возведенных. Платежи для новостроек, как и других домов, необходимы для того, чтобы к плановому моменту ремонта заблаговременно обеспечить накопление достаточной суммы средств на его проведение.



Обязаны ли уплачивать взносы за капремонт жители новостроек, если капитальный ремонт потребуется только через несколько лет?

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу при ее актуализации, в том числе в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы, возникает по истечении пяти календарных месяцев, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована региональная программа с внесенными в нее изменениями, в которую включен такой многоквартирный дом.

Если ваш дом в настоящее время не включен в такую программу, соответственно, такая обязанность еще не наступила.

В 2015 году в рамках актуализации программы капитального ремонта введенные в эксплуатацию в 2014 году многоквартирные дома должны быть в нее включены.

Не позднее чем за 3 месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована региональная программа с внесенными в нее изменениями, предусматривающих включение в нее вашего дома, собственники помещений в нем обязаны определить способ формирования фонда капитального ремонта (специальный счет или счет регионального оператора).

Не позднее чем за месяц до окончания вышеуказанного срока, орган местного самоуправления городского округа или поселения созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в вышеуказанные сроки не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в указанный срок, орган местного самоуправления городского округа или поселения принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора.

Действующим законодательством не предусмотрено освобождение собственников помещений в новостройках от обязанности по оплате взносов



Проживаю в доме, в котором капитальный ремонт дома уже проводился (крыша, фасад, покраска дома, сети водоснабжения, водоотведения, установлена подъездная дверь). За что теперь должен платить и какой ремонт еще требуется?

Постановлением администрации (губернатора) Краснодарского края 31 декабря 2013 года № 1638 утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края, на 2014-2043 годы, с которой вы можете ознакомиться на сайте Фонда капитального ремонта Краснодарского края - <http://kapremont23.ru/>.

Несмотря на проведенный вами ранее ремонт, в течение действия программы потребуется повторное выполнение отдельных работ капитального характера, поскольку полезные эксплуатационные свойства конструкции и материалов имеют конкретный предельный срок, а доведение многоквартирного дома до состояния аварийного недопустимо.

Уплачиваемые взносы направлены, таким образом, не на произведенный ремонт, а на последующий.



Должны ли уплачивать взносы владельцы встроенных нежилых помещений, которые зачастую располагаются на первых этажах многоквартирных домов?

Собственники нежилых встроенных помещений в многоквартирном доме являются плательщиками взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома на общих основаниях.



Почему квитанции на уплату взноса на капитальный ремонт выставляются каждому собственнику, а не на квартиру?

В соответствии со статьей 169 Жилищного кодекса Российской Федерации взносы на капитальный ремонт уплачивают собственники. Поэтому если в вашей квартире несколько собственников, то квитанции будут приходить каждому собственнику в соответствии с принадлежащей ему долей. В отличие от платы за текущий ремонт и содержание жилья, а также за поставленные энергоресурсы, где приходит одна квитанция на квартиру, на капитальный ремонт будет приходить отдельная квитанция на каждого собственника помещения.



Что будет в том случае, если ремонт делать надо, а дом не смог или не успел аккумулировать денежные средства? Например, в доме имеются должники, но при этом основная масса собственников законопослушна и исправно оплачивает коммунальные услуги.

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора (ст.179, п. 4 ЖК РФ).

Товарищества собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов и региональный оператор должны использовать имеющиеся меры воздействия на должников. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме несет персональную ответственность за выполнение своих обязательств, поэтому обязательства неплательщиков перекладываться на добросовестных соседей не будут.



Можно ли использовать денежные средства, размещенные на спецсчете на ремонтные работы, не предусмотренные региональной программой?

Проведение видов работ по капитальному ремонту, не указанных в перечне работ, предусмотренных региональной программой,

осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплаченных в виде взносов на капитальный ремонт сверх минимального размера взносов на капитальный ремонт, при условии наличия решения собственников о проведении таких видов работ по капитальному ремонту и установлению взносов, превышающих минимальный размер.



ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

Федеральное законодательство:

- ❖ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 31.01.2016 № 7-ФЗ)
- ❖ Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"(ред. от 29.06.2015)
- ❖ Федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"
- ❖ Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (ред. от 02.07.2013)
- ❖ Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" (ред. от 02.04.2014)
- ❖ Постановление Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. N 761 "О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг" (ред. от 24.12.2014)
- ❖ Постановление Правительства РФ от 25 января 2011 г. N 18 "Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов"(ред. от 26.03.2014)
- ❖ Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. N 1521 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (ред. от 29.09.2015)
- ❖ Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"(ред. от 27.09.2014)
- ❖ Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (ред. от 25.12.2015)
- ❖ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 4 августа 2014 г. N 427/пр" Об утверждении методических

рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме"

❖ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 июля 2014 г. N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах"

❖ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 10 февраля 2014 г. N 43/пр "Об утверждении методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности"

❖ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 февраля 2014 г. N 41/пр "Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах"

❖ Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 июля 2014 г. N 12315-АЧ/04 "Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах"

Региональное законодательство:

❖ Закон Краснодарского края от 01 июля 2013 года № 2735 "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края" (ред. от 25.12.2015)

❖ Закон Краснодарского края от 15.12.2004 г. № 808-КЗ «О мерах социальной поддержки отдельных категорий жителей Краснодарского края»

❖ Закон Краснодарского края от 28.07.2006 г. № 1070-КЗ «О компенсации жителям Краснодарского края расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»

❖ Законом Краснодарского края от 28.12.2015 № 3316-КЗ «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан, проживающих на территории Краснодарского края, по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»

❖ Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31 декабря 2013 года № 1638 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края, на 2014-2043 годы» (ред. от 25.12.2015)

❖ Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 24 июня 2014 года № 632 "Об утверждении Порядка формирования и утверждения краткосрочных планов реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края, на 2014 – 2043 годы, утвержденной постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31 декабря 2013 года № 1638, на 2014 год и на 2015 год" (ред. от 23.07.2015)

❖ Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 28 августа 2014 года № 892 "Об утверждении Порядка актуализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края, на 2014 – 2043 годы"

❖ Распоряжение главы администрации Краснодарского края от 09 сентября 2013 года № 767-р "О создании некоммерческой организации "Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов"

❖ Приказ департамента жилищно-коммунального хозяйства от 4 марта 2015 № 44 "Об утверждении Порядка приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, оказанных и (или) выполненных за счет средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома, средств государственной или муниципальной поддержки" (ред. от 22.15.2015)

❖ Приказ департамента жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края от 19 ноября 2014 года № 201 "Об утверждении Порядка принятия решения о проведении аудита регионального оператора и утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором)"

❖ Приказ департамента жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края от 06 ноября 2014 года № 190 "Об утверждении Порядка назначения на конкурсной основе руководителя некоммерческой организации "Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов"

❖ Приказ департамента жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края от 28 мая 2014 года № 91 "Об утверждении на 2014 - 2015 годы размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт"

❖ Приказ департамента жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края от 22 декабря 2015 года № 236 "Об утверждении Порядка формирования и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края, на 2014 – 2043 годы, утвержденной

постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31 декабря 2013 года № 1638, на 2016 год"

❖ Приказ министерства топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края от 11 января 2016 года № 15 "Об утверждении предельной стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт"

❖ Приказ департамента жилищно-коммунального хозяйства краснодарского края от 28.02.2011 № 18 "Об утверждении порядка привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (с изменениями, внесенными приказами департамента жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края, редакция от 22.12.2015)

**НА САЙТЕ
НКО «КРАСНОДАРСКИЙ КРАЕВОЙ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ»**

**РАЗМЕЩАЮТСЯ ВСЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПО
СОЗДАНИЮ СИСТЕМЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ДОМОВ,
РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА,
РАЗЪЯСНЕНИЯ, ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О КАПРЕМОНТЕ, ОТВЕТЫ НА
ВОПРОСЫ И НОВОСТИ О РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

kapremont23.ru

Горячая линия 8 (861) 298-07-77

ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ

НЕКОММЕРЧЕСКАЯ УНИТАРНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «КРАСНОДАРСКИЙ КРАЕВОЙ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ»

🏠 350000, г. Краснодар, ул. Северная, 324, корпус "Н", 6 этаж.

☎ 8 (861) 298-00-01; 8 (861) 298-07-77, 8 (861) 298-05-13,

8 (861) 298-05-14, 8 (861) 298-05-18

✉ 23fond-krd@mail.ru

🌐 **www.kapremont23.ru**, где также можно задать вопросы в онлайн-режиме

Время работы: пн-чт с 9:00 до 18:00, перерыв с 13:00 до 13:50

пт с 9:00 до 17:00, перерыв с 13:00 до 13:40

Выходные: суббота, воскресенье

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ № 2 ПО МУНИЦИПАЛЬНОМУ ОБРАЗОВАНИЮ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ

🏠 354000, г. Сочи, ул. Кубанская, 15

☎ 8 (862) 296-05-73, 8 (862) 296-05-74

✉ fond23-02@mail.ru

Приём граждан: начальником отдела в четверг (еженедельно) с 14:00 до 16:00

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СОЧИ

🏠 354000, г. Сочи, ул. Советская, 26

✉ gorod@sochiadm.ru

🌐 **www.sochiadm.ru**

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СОЧИ

🏠 354000, г. Сочи, ул. Советская, д. 38 (второй этаж), каб. № 20, 21, 23, 26, 27, 28.

☎ 8 (862) 264-91-97

✉ dgh@sochiadm.ru

🌐 **www.sochiukr.ru**

МКУ ГОРОДА СОЧИ «УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА»

🏠 354000, г. Сочи, ул. Горького, д.43

☎ 8 (862) 264-85-86

✉ ukr.sochi@mail.ru

🌐 **www.sochiadm.ru**

ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОРПОРАЦИИ - ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

🏠 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, дом 5.

☎ 8 (495) 651-65-46, «Горячая линия», тел. 8-800-700-89-89

✉ fond@fondgkh.ru

🌐 Государственная корпорация имеет несколько информационных ресурсов: **www.fondgkh.ru**, **www.reformaGKH.ru**, **www.energodoma.ru**, фонджкх.рф и собственный канал на видеохостинге **www.youtube.com**

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

🏠 350020, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д.181
☎ 8 (861) 259-44-03, 8 (861) 255-32-93 (факс)
☎ 8 (861) 259-04-95 "Телефон доверия по вопросам коррупции"
☎ 8 (861) 251-64-36 По обращениям граждан
✉ gzhi@krasnodar.ru
🌐 www.gzhi-kuban.ru

МИНИСТЕРСТВО ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

🏠 350020, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д.181
☎ 8 (861) 259 09-31, 8 (861) 259-40-72 (факс)
✉ dgkh@krasnodar.ru, mtekgkh@krasnodar.ru
🌐 **www.gkh-kuban.ru**

МИНИСТЕРСТВО ТРУДА И СОЦИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

🏠 350000, г. Краснодар, ул. Чапаева, 58
☎ 8 (861) 259-03-27, 8 (861) 259-00-97 (факс)
☎ 8 (861) 259-03-27 Справочный телефон (единый социальный телефон)
✉ msrsp@krasnodar.ru
🌐 www.sznkuban.ru

УПРАВЛЕНИЕ СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ НАСЕЛЕНИЯ МИНИСТЕРСТВА СОЦИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И СЕМЕЙНОЙ ПОЛИТИКИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ в муниципальном образовании город-курорт Сочи

в Адлерском внутригородском районе города-курорта Сочи

🏠 354340, г.-к. Сочи, ул. Свердлова, д. 73
☎ 8 (862) 240-47-78, 240-41-69 "горячая линия"
🌐 www.sznkuban.ru

в Центральном внутригородском районе города-курорта Сочи

🏠 354000, Краснодарский край, г.-к. Сочи, ул. Парковая, д. 34
☎ 8 (862) 264-00-23, 264-25-66, 264-00-78
🌐 www.sznkuban.ru

в Хостинском внутригородском районе города-курорта Сочи

🏠 354002, Краснодарский край, г.-к. Сочи, ул. Грибоедова, д. 17
☎ 8 (862) 262-73-34
🌐 www.sznkuban.ru

в Лазаревском внутригородском районе города-курорта Сочи

🏠 354200, г.-к. Сочи, ул. Лазарева, д. 56
☎ 8 (862) 270-03-90
🌐 www.sznkuban.ru