



**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**
общего имущества в многоквартирных домах
в Удмуртской Республике

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов

- Что такое капитальный ремонт?
- Региональный оператор и его функции
- Где копить средства на капремонт?
- Как собственники участвуют в капитальном ремонте?



Уважаемые собственники!

По всей стране реализуется программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Как любое новшество, программа вызывает сомнения, полярные мнения, множество вопросов. Но её результат - это отремонтированные, надёжные дома и тысячи жителей, быт которых стал комфортнее и уютнее.

Каждый из нас должен проявить заботу о своём доме, приложить усилия для того, чтобы он был крепким, долговечным, безопасным, хранил тепло и свет семейного очага. Чтобы в его стенах родные и любимые люди чувствовали себя защищёнными и счастливыми.

Для того, чтобы помочь вам разобраться в особенностях проведения капитального ремонта, мы подготовили этот буклет. Он собрал воедино все процедуры, связанные с реализацией программы, ответы на вопросы, которые часто задают собственники.

Уверен, что эта информация, основанная на нашем практическом опыте, будет полезна не только владельцам жилья, но и специалистам управляющих организаций, ТСЖ, профессионалам сферы ЖКХ.

С уважением, директор НО «Фонд
капитального ремонта в УР»
Андрей Смирнов





Важно!

Взнос на капитальный ремонт – это обязательный платёж, – как плата за свет, воду, тепло, содержание жилья, текущий ремонт и т. д.

Если эти платежи не оплачивать своевременно, будут копиться долги.

Кто и почему обязан платить взносы на капремонт?

Взнос на капитальный ремонт – это обязательный платёж, – как плата за свет, воду, тепло, содержание жилья, текущий ремонт и т. д. Если эти платежи не оплачивать своевременно, будут копиться долги. Для всех неплательщиков за просрочку платежа предусмотрены пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ за день просрочки. Если не оплачивать счета-квитанции, Региональный оператор будет вынужден обратиться в суд с требованием о принудительном взыскании задолженности. Помимо основной суммы долга и процентов придётся оплатить ещё судебные расходы и исполнительский сбор в размере 7 процентов от подлежащей взысканию суммы. Кроме того, Фонд имеет право сообщить в Бюро кредитных историй информацию о решении суда о взыскании с должника денежных сумм.

Живу в новостройке.

Обязанность по оплате взноса на капитальный ремонт у собственников помещений в новых домах наступает по истечении восьми календарных месяцев с момента включения дома в Региональную программу. Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже одного раза в год.

Живу в доме под снос.

Если решением органов местного самоуправления дом признан аварийным, то он не должен попасть в Региональную программу капитального ремонта, и, соответственно, взносы на его ремонт не взимаются. Если всё-таки дом включён в программу, нужно обратиться в администрацию муниципального образования с просьбой об исключении дома из Региональной программы капитального ремонта.

Живу на условиях социального найма.

Обязанность платить взнос на капитальный ремонт возложена на собственника помещения, таким образом, платить обязаны органы местного самоуправления или организация, которая владеет помещением в МКД.

Собираюсь купить частный дом или квартиру в другом МКД.

Собранные на капремонт средства числятся за помещением и будут потрачены на ремонт дома, в котором расположена квартира.



Важно!

Долг по оплате взносов **остаётся за помещением и переходит к новому собственнику.**



Долг по оплате взносов остаётся за помещением и переходит к новому собственнику.

Что такое капитальный ремонт, чем он отличается от текущего?

С помощью текущего ремонта устраняются дефекты в доме, которые образовались со временем его эксплуатации. Обычно это отделочные работы, которые не затрагивают основные электрические и сантехнические магистрали и конструкцию дома.

К более дорогостоящему и сложному виду ремонта относится ремонт капитальный. В Удмуртии к нему отнесены: замена основных видов коммуникаций (электро-, тепло-, водоснабжения), ремонт фундамента, фасада, кровли, систем дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, замена лифтов. К видам капитального ремонта отнесены также услуги по строительному контролю, изготовлению и экспертизе проектной документации, обследованию строительных и инженерных конструкций.

Региональный оператор и его функции. Кто контролирует его деятельность?

Региональный оператор – Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта в УР» – учреждён Правительством Удмуртской Республики и создан с целью организации работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (МКД) в Удмуртии.

Региональный оператор:

- выставляет собственникам платёжные документы на оплату взносов;
- аккумулирует поступающие взносы и ведёт их учёт;
- обеспечивает организацию капремонта в соответствии с Региональной программой и финансирование работ за счёт средств фонда капремонта;



Важно!

Средства, полученные Региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование средств на другие цели не допускается.

– выполняет функции технического заказчика (разрабатывает проектно-сметную документацию, отбирает на конкурсной основе подрядную организацию для проведения капитального ремонта, обеспечивает контроль за проведением работ и приёмку выполненных работ).

Учет средств, поступивших на счета Регионального оператора, ведётся индивидуально по каждому собственнику и по каждому дому.

Деятельность Регионального оператора финансируется из бюджета Удмуртской Республики.

Средства, полученные Региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование средств на другие цели не допускается.

В случае неисполнения Региональным оператором своих обязательств перед собственниками или причинения убытков собственникам ответственность по их возмещению несут «Фонд капитального ремонта в УР» и Правительство Удмуртской Республики.

В уставных документах Фонда отдельной главой оговаривается обязательный аудит, контроль и надзор за его деятельностью. Так, внутренний надзор за деятельностью Фонда осуществляет коллегиальный орган – Попечительский совет, в состав которого включены представители органов законодательной и исполнительной власти республики, а также члены Общественной палаты УР.

Контроль за расходованием средств, соблюдением законодательства осуществляют Государственная жилищная инспекция УР, Прокуратура УР, Территориальное управление Федеральной службы финансово-бюджетного надзора в УР.

Где копить средства на капремонт?

Законом предусмотрено два способа формирования фонда капитального ремонта:

- специальный счёт многоквартирного дома;
- счёт Регионального оператора.



Важно!

Способ формирования фонда капитального ремонта можно поменять. Для этого нужно провести общее собрание собственников, на котором будет принято решение о смене способа формирования фонда. Решение принимается собственниками, которые занимают не менее 2/3 от площади помещений в доме. Протокол собрания нужно направить в Государственную жилищную инспекцию УР и в НО «Фонд капитального ремонта в УР».

Жители Удмуртии на собраниях собственников должны были определиться со способом накопления средств на капремонт до конца ноября 2014 года. Если способ не был выбран собственниками, такие дома автоматически перешли на счёт Регионального оператора на основании постановления органов местного самоуправления.

Специальный счёт

В случае выбора специального счёта собственники самостоятельно проводят ремонт, и на них возлагается ответственность за его проведение. При этом дополнительные расходы по открытию, обслуживанию, организации сбора взносов, начислению процентов за несвоевременную оплату ложатся на собственников – за счёт взносов эти расходы финансироваться не могут.

Владельцем спецсчёта может быть только юридическое лицо – управляющая организация, ТСЖ, ЖК или Региональный оператор.

Счёт Регионального оператора («общий котёл»)

Предусматривает перечисление взносов на счёт Регионального оператора. Региональный оператор принимает на себя обязанность обеспечить проведение капитального ремонта в соответствии с Региональной программой и его финансирование за счёт средств фонда ремонта данного дома, а также средств, сформированных из взносов собственников помещений в других домах.

«Котёл» формируется в каждом муниципальном образовании Удмуртии. Средства из него идут на капитальный ремонт домов только в пределах этого муниципального образования.

Способ формирования фонда капитального ремонта можно поменять. Для этого нужно провести общее собрание собственников, на котором будет принято решение о смене способа формирования фонда. Решение принимается собственниками, которые занимают не менее 2/3 от площади помещений в доме. Протокол собрания нужно направить в Государственную жилищную инспекцию УР и в НО «Фонд капитального ремонта в УР».



Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов



Средства дома переходят со спецсчёта в «общий котёл»: собранные на капремонт средства будут перечислены Региональному оператору через месяц после того, как владелец специального счёта получит решение общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Средства дома переходят из «общего котла» на специальный счёт: собранные средства будут перечислены НО «Фонд капитального ремонта в УР» на открытый специальный счёт через 2 года с момента принятия собственниками решения о переходе на спецсчёт. В случае, если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращён кредит, заём или имеется подлежащая погашению за счёт «Фонда капитального ремонта в УР» задолженность по оплате оказанных услуг и выполненных работ, изменение способа формирования фонда капитального ремонта допускается при условии полного погашения задолженности.

Когда выгодно копить на счёте Регионального оператора?

1. Если дом небольшой, и собственникам сложно собрать сумму, необходимую на капитальный ремонт.
2. Если у дома большой срок эксплуатации, и он требует капитального ремонта в ближайшее время.
3. Если собственники сами сделали капремонт без привлечения бюджетных средств (тот же вид, что запланирован Региональной программой, и до срока, обозначенного в ней). В этом случае Региональный оператор может зачесть потраченную сумму в качестве будущих платежей, но только в размере, предусмотренном Региональной программой.

Когда выгодно копить на спецсчёте?

- Если в доме уже сделан капитальный ремонт управляющей компанией или ТСЖ и в ближайшее время ремонт не потребуется.
- Если собственники хотят поменять срок выполнения и вид капитального ремонта, предусмотренные Региональной программой.



Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов



**для дома
старше
20 лет**

**от 10 до
20 лет**



**для дома
от 5 до
10 лет**

**от 0 до
5 лет**

- Если собственники хотят сами устанавливать сроки проведения работ в рамках пятилетки, установленной Региональной программой.
- Если, накопив определённую сумму на счёте, собственники хотят приостановить начисление взносов. Для этого минимальный размер фонда капитального ремонта на специальных счетах для проведения ремонта должен составлять:
 - для дома старше 20 лет – 70 процентов от стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренной Региональной программой для конкретного многоквартирного дома;
 - от 10 до 20 лет – 50 процентов;
 - от 5 до 10 лет – 30 процентов;
 - от 0 до 5 лет – 5 процентов.

Кому и какие сведения предоставляются об операциях по счетам?

На основании заявления Региональный оператор предоставляет информацию об операциях по счетам:

- собственникам помещений в многоквартирном доме;
- товариществу собственников жилья, управляющей организации;
- одному из собственников, имеющему право действовать от имени всех собственников,
- иному лицу, имеющему полномочия по доверенности от всех или большинства собственников помещений в доме.

По специальному счёту:

- о сумме зачисленных платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме (размере уплаченных собственниками взносов на капитальный ремонт);
- о размере остатка денежных средств на специальном счёте;
- о всех операциях по счёту.

По счёту Регионального оператора:

- о размере начисленных и уплаченных каждым собственником взносов на капитальный ремонт;



Важно!

Льготу могут получить: участники ликвидации радиационных аварий; инвалиды всех групп инвалидности; участники и инвалиды ВОВ и приравненные к ним лица; узники фашистских лагерей; ветераны боевых действий; семьи погибших (умерших) инвалидов и участников ВОВ и приравненные к ним лица; ветераны труда; ветераны труда УР; жертвы политических репрессий; семьи, имеющие детей-инвалидов; граждане, награждённые знаком «Жителю блокадного Ленинграда» и другие.

- о размере задолженности каждого собственника по оплате взносов;
- о размере уплаченных каждым собственником процентов по просроченным платежам за капремонт;
- о размере средств, направленных Региональным оператором на капитальный ремонт;
- о размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту;
- о размере остатка денежных средств на счёте Регионального оператора.

Банки не могут направить средства, собранные на капитальный ремонт, на погашение своих обязательств перед контрагентами. Эти средства носят целевой характер и могут использоваться только для целей капитального ремонта.

Кто может пользоваться льготой на оплату взносов на капремонт?

На основании Жилищного кодекса РФ взнос на капитальный ремонт входит в структуру платежа за оплату жилого помещения и коммунальных услуг, поэтому на этот вид жилищной услуги также распространяются меры социальной поддержки.

С 1 января 2010 года льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг гражданам предоставляются в виде ежемесячной денежной компенсации. Собственники, которые относятся к льготным категориям и уже получают компенсацию, будут получать её и при оплате взноса на капитальный ремонт.

Кроме этого, жители Удмуртии, у которых оплата за жилищно-коммунальные услуги составляет более 22 % от совокупного дохода семьи (малообеспеченные семьи), имеют право на получение субсидии. Субсидия на оплату ЖКУ носит заявительный характер, то есть собственнику необходимо с квитанцией и документами обратиться в отделы субсидий многофункциональных центров по месту жительства.

Если получатель льготы не оплачивает взнос на капитальный ремонт, то выплата компенсации или субсидии приостанавливается до момента полного погашения долга.



Важно!

Найти свой дом в Региональной программе капитального ремонта можно на официальном сайте НО «Фонд капитального ремонта в УР» kapremont18.ru в разделе «Региональная программа».

Кто и как отбирает дома для проведения капитального ремонта?

Очередность проведения капитального ремонта в многоквартирных домах Удмуртии определяется Региональной программой, рассчитанной на 30 лет. Основные критерии при постановке дома в «очередь»: собираемость взносов на капитальный ремонт, очередность, установленная Региональной программой (первая пятилетка), и процент износа основных конструктивных элементов. Многоквартирные дома, набравшие максимальное количество баллов, формируют перечень домов краткосрочного плана, который ежегодно утверждает Правительство Удмуртской Республики. Он включает в себя перечень многоквартирных домов, которые будут отремонтированы в течение года, виды ремонтных работ и конкретные сроки их проведения.

По мере необходимости в Региональную программу и краткосрочные планы будут вносить изменения, если:

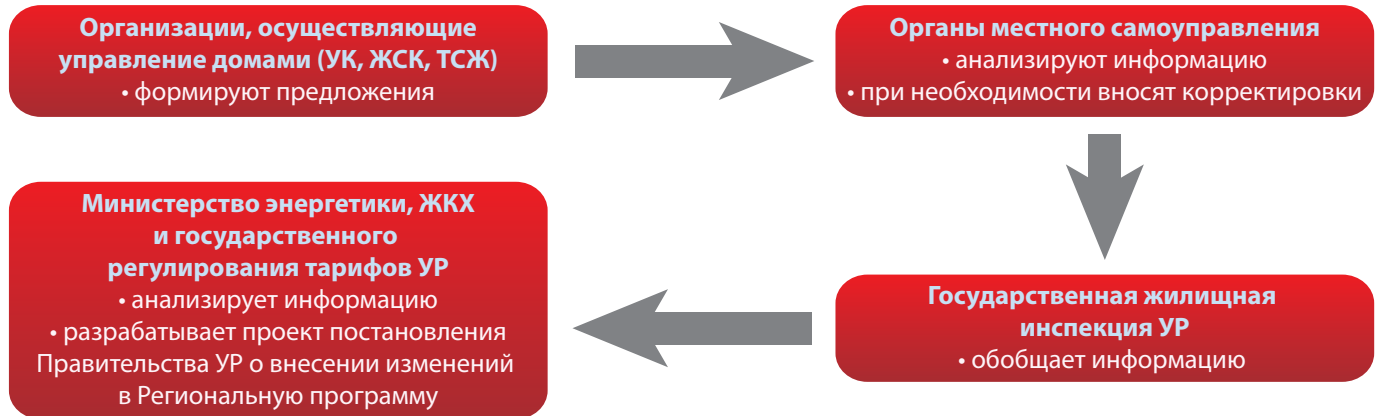
- появятся многоквартирные дома, которые нужно исключить из Региональной программы и краткосрочного плана или включить в них;
- изменится перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту в доме, включённом в Региональную программу и краткосрочный план;
- изменятся сроки проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, включённых в Региональную программу и краткосрочный план;
- изменится объём государственной или муниципальной финансовой поддержки.

Сроки капитального ремонта различных конструктивных элементов здания могут быть разнесены по времени. То есть, если крыша здания изношена больше, чем фундамент, то её отремонтируют на несколько лет раньше.

Найти свой дом в Региональной программе капитального ремонта можно на официальном сайте НО «Фонд капитального ремонта в УР» kapremont18.ru в разделе «Региональная программа».



Внесение изменений в Региональную программу



Формирование краткосрочного плана





Важно!

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Удмуртской Республики утверждён Правительством УР, он имеет целевое назначение (только работы и услуги по капитальному ремонту).

Как собственники участвуют в капитальном ремонте?

За 6 месяцев до года проведения работ Региональный оператор направляет предложения собственникам МКД (перечень работ, сроки, стоимость, источники финансирования). В течение трёх месяцев собственники должны на общем собрании принять решение о проведении капитального ремонта. Если этого не сделали собственники, то решение о проведении капитального ремонта принимают органы местного самоуправления.

Затем Региональный оператор проводит конкурсы на разработку проектно-сметной документации и на выбор подрядчика. В конкурсную комиссию по выбору подрядных организаций и комиссию по приёмке выполненных работ обязательно входят представители собственников.

Почему при оплате взноса на капитальный ремонт банки и почта берут комиссию?

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Удмуртской Республики утверждён Правительством УР, он имеет целевое назначение (только работы и услуги по капитальному ремонту).

По этой причине Региональный оператор не вправе включать в размер взноса комиссионное вознаграждение банку, в отличие от обычных платежей за коммунальные услуги, где при расчете тарифа учитывается сумма комиссии.

Поэтому банки и «Почта России» дополнительно взимают комиссию при оплате счетов-квитанций на капитальный ремонт и услуг по ведению специального счёта.

В настоящее время оплатить квитанцию на капитальный ремонт можно:
– через отделения «Почты России» (комиссия – 3 % от суммы платежа, но не менее 10 рублей);



Важно!

Неполучение квитанции на оплату взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД не освобождает собственников помещений от обязанности его уплаты.

- через устройства самообслуживания Сбербанка (при оплате наличными комиссия – 1,4 %, минимум 10 руб.);
 - в устройствах самообслуживания или при оплате через интернет-сервис Сбербанк Онлайн (при использовании банковской карты комиссия – 1 %);
 - через кассы филиала Сбербанка (комиссия – 3 % от суммы платежа, но не менее 10 рублей);
 - через терминалы, кассы или сайт АКБ «Ижкомбанк» (комиссия – 20 руб.);
 - через кассы ОАО «Россельхозбанк» (комиссия – 15 рублей).
- В настоящее время Фонд работает над тем, чтобы оплатить взнос на капитальный ремонт можно было и через официальный сайт Регионального оператора kapremont18.ru.

Почему не приходит квитанция на капремонт?

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике предоставило информацию о правах собственников только с 1999 года – момента начала регистрации права собственности на недвижимое имущество Регистрационной палатой Удмуртской Республики.

Если вы оформили право собственности раньше, то Фонд не располагает этими сведениями и, соответственно, не направляет вам квитанции.

В таком случае нужно оперативно обратиться в администрацию своего муниципального образования или в «Фонд капитального ремонта в УР» (г. Ижевск, ул. Орджоникидзе, 14) с паспортом, оригиналом и копией свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение или иным документом, подтверждающим право собственности на помещение.

По всем вопросам обращаться по тел.: (3412) 332-100, 332-400, 332-500. Режим работы: с понедельника по четверг – с 8:30 до 17:30 час., пятница – с 8:30 до 16:30 час., обеденный перерыв – с 12:00 до 13:00 час., суббота, воскресенье – выходные дни.

Неполучение квитанции на оплату взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД не освобождает собственников помещений от обязанности его уплаты.



Важно!

Согласно последним изменениям, внесённым в Жилищный кодекс РФ, с июля 2015 года при формировании фонда капитального ремонта на счёте Регионального оператора заключение договора не требуется.

Как только в распоряжении Фонда появится информация о собственнике помещения, квитанция будет сформирована и направлена собственнику. При этом она будет содержать размер взноса, исчисленный с февраля 2015 года.

Что делать, если взносы ушли на другой счёт?

Нужно подойти в администрацию своего муниципального образования или в НО «Фонд капитального ремонта в УР» (г. Ижевск, ул. Орджоникидзе, 14) с копиями документов: паспорт (фото, прописка), квитанция, чек об оплате, реквизиты карты, на которую нужно вернуть деньги. Также сканированные копии перечисленных документов можно отправить на адрес эл. почты: office@kapremont18.ru.

Правда ли, что неуплата первого взноса на капремонт означает, что договор собственника с Фондом не заключен, и поэтому платить вообще не нужно?

Действительно, ранее оплата собственником первого взноса на капитальный ремонт считалась заключением договора. При этом в ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ говорится, что оплата взносов на капремонт является обязательной, а собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на счёте Регионального оператора, обязаны (!) заключить с ним договор о формировании фонда капремонта и об организации проведения капремонта.

Согласно последним изменениям, внесённым в Жилищный кодекс РФ, с июля 2015 года при формировании фонда капитального ремонта на счёте Регионального оператора заключение договора не требуется.



Важно!

До внесения изменений в Жилищный кодекс РФ платежи, связанные с оплатой расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, производились на основании решения общего собрания собственников. Также на собрании собственников большинством, не менее двух третей, голосов можно отменить ранее принятое решение об оплате услуги «капитальный ремонт» управляющей компании.

Почему приходят двойные платёжки на капремонт: от управляющей компании и Фонда капитального ремонта в УР? Кому платить?

Получение квитанции от НО «Фонд капитального ремонта в УР» означает, что собственники:

1. Формируют фонд капитального ремонта на специальном счёте, владельцем которого является НО «Фонд капитального ремонта в УР».
2. Перечисляют взносы на капитальный ремонт на счёт Регионального оператора («Общий котёл»).
3. Собственники не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, и дом автоматически перешел на счёт Регионального оператора.
4. Собственники приняли решение о формировании фонда на спецсчёте, но не уведомили ГЖИ УР и Регионального оператора о выборе способа формирования фонда.

В этих случаях необходимо производить оплату взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД по квитанциям Регионального оператора

При этом до внесения изменений в Жилищный кодекс РФ платежи, связанные с оплатой расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, производились на основании решения общего собрания собственников. Скорее всего, в вашем доме тоже было принято такое решение. Поэтому во избежание двойной оплаты на общем собрании собственников большинством, не менее двух третей, голосов можно отменить ранее принятое решение об оплате услуги «капитальный ремонт» управляющей компании. Однако если управляющей организацией до формирования региональной программы капитального ремонта авансом были сделаны работы по капитальному ремонту, то необходимо будет оплачивать и квитанцию от управляющей организации. Для уточнения основания для выставления второй квитанции на капитальный ремонт необходимо обратиться в свою управляющую организацию.



**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

общего имущества в многоквартирных домах
в Удмуртской Республике

г. Ижевск, ул. Орджоникидзе, 14

**Тел.: (3412) 332-100,
332-400, 332-500.**

Интернет: kapremont18.ru,
эл. почта: office@kapremont18.ru

Режим работы:

с понедельника по четверг -

с 8:30 до 17:30,

пятница - **с 8:30 до 16:30,**

обеденный перерыв -

с 12:00 до 13:00.

Суббота, воскресенье - выходные дни.