



КАПРЕМОНТ В ЮГРЕ ПО-НОВОМУ: ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

Памятка для собственников помещений в многоквартирных домах

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ В СИСТЕМЕ КАПРЕМОНТА?

Если до конца 2013 года капитальный ремонт общего имущества собственники проводили добровольно, то сегодня Жилищным кодексом РФ установлены новые правила.

Все регионы страны должны принять специальные программы, а все собственники помещений в многоквартирных домах – делать взносы на капремонт своего дома. В Югре обязанность по уплате взносов наступает с 1 сентября 2014 года, то есть в квитанции за ЖКУ в октябре появится новая строка – ежемесячный взнос на капремонт общего имущества (см. требования Гражданского и Жилищного кодексов РФ ко всем собственникам квартир).

Что такое региональная программа капремонта?

В Югре 1 июля 2013 года был принят окружной закон об организации проведения капитального ремонта в многоквартирных домах. В соответствии с этим законом сформирована региональная программа и создан Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов. Программа утверждена на 30 лет, в неё вошли более 7 000 домов.

! Строка «капитальный ремонт» должна появляться в платежках только в октябре (за сентябрь 2014 года). Но выбрать, как будут накапливаться эти средства, сами владельцы квартир должны до 30 июня 2014 года.

Очередность капремонта дома зависит от:

Года постройки дома, даты проведения последнего капремонта, уровня собираемости по дому в течение действия программы и ряда других критериев.

Что входит в перечень работ?

- Ремонт крыши;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома;
- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Сколько будем платить?

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен Приказом Департамента ЖКК и энергетики ХМАО – Югры № 10-нп от 11 апреля 2014 года на основании методических рекомендаций Министерства строительства и ЖКХ РФ. По данным Аналитического центра при Правительстве РФ экономически обоснованный размер взноса граждан на капремонт составляет от 10 до 50 руб./кв.м. (в зависимости от типа МКД).

МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ВЗНОСА СОСТАВЛЯЕТ:

Тип многоквартирного жилого дома	Минимальный размер взноса (рублей за 1 кв. м жилого или нежилого помещения)		
	2014	2015	2016
В деревянном исполнении	8,55	9,10	9,55
В панельном исполнении без лифта	12,05	12,80	13,50
В панельном исполнении с лифтом	13,85	14,70	15,50
Иные дома без лифта	10,75	11,45	12,00
Иные дома с лифтом	12,35	13,15	13,80

ОТ УПЛАТЫ ВЗНОСОВ ОСВОБОЖДАЮТСЯ

собственники помещений в доме, который признан аварийным. Ремонтировать такие дома экономически нецелесообразно, они будут вклю-

чаться в программы расселения. Кроме того, в программу не войдут дома, в которых менее трех квартир и физический износ которых более 70 %.

КАКИЕ СУЩЕСТВУЮТ СПОСОБЫ НАКОПЛЕНИЯ?

Специальный счет

Его владельцами могут быть:

- Жилищный кооператив (ЖК).
- ТСЖ, если оно управляет одним многоквартирным домом или несколькими домами, количество квартир в которых в сумме составляет не более 30.
- Югорский оператор. В этом случае его функции сводятся к открытию счета, а распоряжаться средствами на нем должны сами собственники.

Кто бы ни выступал владельцем спецсчета, собственникам придется многое делать самостоятельно:

- определять перечень и стоимость работ;
- полностью распоряжаться средствами на спецсчете, и при этом, брать на себя всю полноту ответственности;
- самостоятельно работать с банком, страховать счет, находить подрядчиков, проверять сметы и принимать работы.

В случае нехватки денежных средств для выполнения капремонта собственники будут обязаны самостоятельно найти источник финансирования. Для этого можно:

- обратиться за кредитом в банк;
 - увеличить дополнительные взносы собственников;
 - перейти на счет регионального оператора.
- На спецсчете накапливаются средства собственников конкретного дома. И потратить их можно только на капремонт этого дома.

Поскольку средства на спецсчете – не собственность ТСЖ или регоператора, если владелец банкротится, подвергается штрафам или несет судебные издержки, средства на спецсчете неприкосновенны. Ими вправе распоряжаться только собственники дома.

Счет регионального оператора (регоператора)

В Югре это некоммерческая организация «Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов». Она создана Правительством ХМАО – Югры.

– Сохранность средств регоператора гарантирована бюджетом. За неисполнение регоператором обязательств перед собственниками субсидиарную ответственность несет Правительство ХМАО- Югры.

– Каждый собственник в любой момент сможет проверить, какая сумма собрана, сколько и на какие виды работ потрачено.

– Собственникам не придется самим заниматься текущими вопросами: регоператор сам по конкурсу выбирает банк, аккумулирует средства, предлагает собственникам на утверждение предложения по капремонту, организует капитальный ремонт и финансирует его.

– Регоператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту.

– Средства, собранные с населения, не могут быть направлены на содержание регоператора, его расходы оплачивает государство.

– В случае нехватки денежных средств на проведение капремонта в доме Фонд привлекает кредитные ресурсы. Регоператор вправе заимствовать средства у другого дома, дата капремонта в котором намечена на более поздний срок. Это возможно только в рамках одного муниципалитета и только на возвратной основе.

– Надзор за соблюдением регоператором обязательных требований региональной программы капремонта осуществляет Служба жилищного контроля и строительного надзора Югры.

9 ШАГОВ К КАПРЕМОНТУ. АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ

1 шаг

Познакомиться с законодательством в части капитального ремонта. Сделать это вы можете на официальном сайте Югорского оператора: www.kapremontugra.ru.

2 шаг

Инициировать СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ. Инициатором собрания могут выступить: собственник помещения, совет МКД, правление ТСЖ или ЖК, инициативная группа из числа собственников, орган местного самоуправления.

3 шаг

Подготовить СООБЩЕНИЕ* о проведении общего собрания собственников многоквартирного дома с указанием вопросов повестки дня. Направить его собственникам не позднее 10 дней до даты проведения собрания.

4 шаг

Провести ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ в очной или заочной форме.

В очной форме:

1. Собрание проводится в присутствии собственников МКД. Решения принимаются открытым голосованием.
2. Участники собрания проходят регистрацию, которая фиксируется в реестре* и прилагается к протоколу* собрания.
3. Собрание считается правомочным при участии 2/3 всех собственников многоквартирного дома. Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника, то есть чем большей площадью помещений в многоквартирном доме владеет собственник, тем больше у него голосов на собрании.
4. Учет голосов по вопросам повестки дня ведется председателем или секретарем собрания (либо счетной комиссией при ее наличии) и фиксируется в протоколе* общего собрания.

В заочной форме:

В случае если не удалось провести очное голосование, т. е. на общее собрание не удалось привлечь 2/3 всех собственников, то можно собрание провести в заочной форме, предварительно направив собственникам сообщение* о заочном голосовании:

1. Заочное голосование осуществляется письменно, и решение собственника заносится в бюллетень*, затем бюллетень передается лицам, иницирующим собрание.

2. Заочное голосование считается правомочным, если поступило бюллетеней от собственников, обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД. Бюллетени учитываются, если они сданы до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении заочного голосования.

5 шаг

Оформить ПРОТОКОЛ* общего собрания собственников МКД (строго по образцу).

6 шаг

Направить КОПИЮ ПРОТОКОЛА:

а) региональному оператору, если собственники решили накапливать взносы на капремонт на счете РЕГОПЕРАТОРА – Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов. Оригинал Протокола, если владельцем спецсчета выбран регоператор: **628011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д. 27, офис 415;**

б) в Службу жилищного контроля и строительного надзора ХМАО – Югры, если собственники приняли решение накапливать взносы на специальном счете в коммерческом банке (критерии банка указаны в п. 2 ст. 176 ЖК РФ).

7 шаг

Инициаторы собрания должны направить собственникам МКД УВЕДОМЛЕНИЕ* о решениях, принятых очным/заочным голосованием, не позднее десяти дней со дня их принятия.

8 шаг

Собственники МКД должны ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР* и с 1 сентября 2014 года начать накапливать средства на капремонт. Платить взносы на капитальный ремонт обязан каждый собственник квартиры.

9 шаг

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ВАШЕГО ДОМА – точно в сроки, указанные в окружной программе капремонта!

***ВАЖНО!** Образцы документов смотрите на официальном сайте Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов: www.kapremontugra.ru

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

– **Что произойдет, если собственники самостоятельно не выберут способ формирования фонда капитального ремонта до 30 июня 2014 года?**

– Если собственники в назначенный срок не выбрали способ формирования фонда капремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора.

– **Можно ли изменить способ формирования фонда?**

– Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

– **Может ли взнос на капитальный ремонт быть больше, чем установленный нормативными актами?**

– Да. Больше установленного взноса может быть, а вот меньше – нет – таковы требования ЖК РФ. Увеличить размер взноса можно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

– **Кто будет платить взносы на капитальный ремонт, если человек живет в квартире по договору социального найма, или квартира находится в государственности?**

– В этом случае муниципалитет является таким же собственником наряду с другими собственниками (физическими, юридическими лицами) и как собственник обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт с 1 сентября 2014 года.

– **Что будет, если собственники не станут оплачивать капитальный ремонт?**

– Те собственники помещений, которые несвоевременно или не полностью уплатили взнос на капиталь-

ный ремонт, будут обязаны оплачивать проценты в том же порядке, как происходит оплата пени за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг, то есть появится обязанность уплатить штрафные платежи.

Взимаемые за неуплату капитального ремонта проценты будут направляться на формирование фонда капитального ремонта. Это будет еще один источник финансирования работ и услуг по капитальному ремонту.

– **Если собственник продает квартиру, а до этого платил 20 лет, куда пойдут его деньги?**

– Право собственника на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, передается с правом собственности на такое помещение. Это такая же доля, как доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме.

Собственник помещения не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете. При приобретении в собственности помещения в многоквартирном доме к новому собственнику переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

– **В каком случае возвращаются деньги, накопленные на капремонт?**

– В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета или региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.

– В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, региональный оператор обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

Какими законами и нормативными актами регулируется организация капремонта общего имущества МКД?

(перечень всех нормативно-правовых актов см. на сайте www.kapremontugra.ru)

1. Жилищный кодекс Российской Федерации.
2. Закон Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 01.07.2013 № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».
3. Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25.12.2013 № 568-п «О Программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».
4. Распоряжение Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 06.12.2013 № 632-рп «О создании некоммерческой организации «Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов».