



ЮГОРСКИЙ ФОНД
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

КАПРЕМОНТ В ЮГРЕ ПО-НОВОМУ: ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

Памятка для собственников помещений в многоквартирных домах

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ В СИСТЕМЕ КАПРЕМОНТА?

В системе капитального ремонта многоквартирных домов в России, в том числе и в Югре, произошли важные изменения. Если до конца 2013 года капитальный ремонт общего имущества собственники проводили добровольно, то теперь Жилищным кодексом установлены новые правила.

Все регионы должны принять специальные программы, а все собственники – делать взносы на капремонт своего дома. Для этого в квитанциях за ЖКУ **с 1 сентября 2014 года** появится новая графа – ежемесячный взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (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, расположенных на территории ХМАО. В соответствии с этим законом сформирована региональная программа и создан Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов. В региональную программу входят многоквартирные дома, расположенные в автономном округе. Программа утверждена на 30 лет, за этот период подойдет срок капремонта даже для новостроек.

Как будет определяться очередность капремонта?

Главными критериями в этом вопросе выступают: год постройки дома, дата проведения последнего капитального ремонта, комплексность работ, а также ряд других критериев, в том числе и полнота взносов собственников жилых помещений. Посмотреть дату капитального ремонта многоквартирного дома можно в региональной программе.

Что входит в перечень работ?

- Ремонт крыши;
- ремонт фасада, в т. ч. не исключается утепление фасада в случае достаточности привлечения средств собственников;
- 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 установит Департамент ЖКК и энергетики Югры на основании методических рекомендаций Министерства строительства и ЖКХ РФ.

ВАЖНО! Строка «капитальный ремонт» должна появиться в платежках только **с 1 сентября 2014 года**. Но выбрать, как будут накапливаться эти средства, сами собственники должны **до 30 июня 2014 года**.

ПРИМЕРНЫЙ МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ВЗНОСА СОСТАВИТ:

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	12,00
Иные дома без лифта	10,75	11,45	15,50
Иные дома с лифтом	12,35	13,15	13,80

ОТ УПЛАТЫ ВЗНОСОВ ОСВОБОЖДАЮТСЯ

собственники помещений в доме, который признан аварийным. Ремонтировать такие дома экономи-

чески нецелесообразно, они будут включаться 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 владельцем может быть:

- ЖК или ТСЖ, созданное в одном многоквартирном доме или в нескольких домах (где не более 30 квартир).

- Спецсчет на счете регионального оператора. В этом случае функции регоператора сводятся просто к открытию счета, а распоряжаться средствами на нем должны сами собственники. Кто бы ни выступал владельцем спецсчета, собственникам придется многое делать самостоятельно.

- Собственники сами определяют перечень и стоимость работ.

- Собственники дома полностью распоряжаются средствами на спецсчете, при этом полная ответственность лежит на них. Необходимо самостоятельно работать с банком, страховать счет, находить подрядчиков, проверять сметы и принимать работы.

- В случае нехватки денежных средств для выполнения капитального ремонта 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. По требованию любого собственника информация о сумме зачисленных платежей, об остатке средств и всех операциях по данному спецсчету должны предоставлять владелец спецсчета и банк, в котором открыт счет.

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.

Региональный оператор (регоператор)

Второй вариант накопления средств – перечисление взносов на счет регионального оператора. В Югре это некоммерческая организация «Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов». Она создана Правительством ХМАО – Югры.

- Сохранность средств регоператора гарантирована бюджетом. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором 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 капитального ремонта в доме Фонд привлекает кредитные ресурсы. Регоператор вправе использовать средства, собранные одним домом, на ремонт другого, которому ремонт нужен раньше (возможно только в рамках одного МО и только на возвратной основе).

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

- Выбрать такой способ могут собственники всех многоквартирных домов, включая те, в которых есть ТСЖ и ЖК.

10 ШАГОВ К КАПРЕМОНТУ. АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ

www.kapremontugra.ru

1 шаг

Познакомиться с законодательством в части капитального ремонта. Сделать это вы можете **на официальном сайте органов власти ХМАО – Югры admhmao.ru** или на официальном сайте Югорского оператора капитального ремонта www.kapremontugra.ru.

2 шаг

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

3 шаг

Подготовить СООБЩЕНИЕ* о проведении общего собрания собственников многоквартирного дома с указанием вопросов повестки дня.

4 шаг

Направить СООБЩЕНИЕ* о проведении общего собрания собственникам не позднее 10 дней до даты проведения общего собрания собственников многоквартирного дома.

5 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.

6 шаг

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

7 шаг

Направить КОПИЮ ПРОТОКОЛА:

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

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

8 шаг

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

9 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.

10 шаг

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

* Образцы документов смотрите на официальном сайте Югорского оператора 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 капитального ремонта 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. Таким образом, автоматически средства будут накапливаться через Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов.

– 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 взнос может быть, а вот меньше – нет. Такое решение принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

– Где узнать, сколько уже накоплено на капремонт?

– Такую информацию можно получить у регионального оператора или в объединении собственников жилья, если оно выбрано владельцем специального счета.

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

– Те собственники помещений, которые несвоевременно или не полностью уплатили взнос на капитальный 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 собственность 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?

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».