



Уважаемые якутяне!



25 декабря 2012 года принят 271-й Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», предусматривающий формирование и реализацию в субъектах РФ региональных программ капитального ремонта, который регламентирует новую систему капитального ремонта многоквартирных домов.

Несколько десятилетий большая часть многоквартирных домов капитально не ремонтировалась, что привело к ухудшению предоставляемых услуг и условий проживания граждан. Для решения всех накопившихся проблем создан «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов РС(Я)», начавший свою деятельность с 2014 года.

В задачи Фонда входит организация планомерного подхода при проведении капитальных ремонтов многоквартирных домов, разъяснение собственникам всего спектра вопросов, связанных с накоплением средств на капитальный ремонт и их дальнейшим эффективным использованием.

По мере реализации программы капитального ремонта на первый план начинают выходить вопросы его качества. Темпы реализации программы капитального ремонта набраны, и, безусловно, главной задачей сегодня является качество проведения капитального ремонта. Наша сегодняшняя задача - не обмануть ожидания собственников, ремонт должен быть завершен в установленный срок и с надлежащим качеством.

Вопросы капитального ремонта в 2014 - 2015 годах неизменно занимают лидирующие места в рейтинге «проблем ЖКХ». Общественный мониторинг реализации программ капитального ремонта продемонстрировал: на первых порах наибольшее количество вопросов и жалоб было связано с недостаточным информированием граждан о новой системе. Сегодня жители многоквартирных домов понимают важность и необходимость проводимой работы и доверяют решение вопросов капитального ремонта многоквартирных домов фонду республики.

**Леонид Шибяев, генеральный директор
НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов РС(Я)»**

Что такое капитальный ремонт?

Капитальный ремонт многоквартирного дома – это проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов многоквартирного дома, в т.ч. по их восстановлению или замене, в целях восстановления эксплуатационных характеристик имущества в многоквартирном доме



Многоквартирный дом (далее – МКД) – совокупность двух и более квартир, имеющих помещения общего пользования в таком доме.



Региональный оператор

В Республике Саха (Якутия) региональный оператор создан в форме некоммерческой организации (фонда) «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Республике Саха (Якутия)» (далее – Фонд).

Имущество Фонда формируется за счет: взносов учредителя, взносов собственников помещений, других не запрещенных законом источников.

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования капитального ремонта общего имущества в этих МКД. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Как оплатить взносы за капитальный ремонт

Собственники могут оплатить взносы непосредственно в Фонде капитального ремонта по адресу: г. Якутск, ул. Островского, 2.



Сбербанк
ОнЛ@йн

Сбербанк ОнЛ@йн
(Банковской картой)



Агенты по приему
платежей в районах
республики



Якутскэнерго

Пункты приемы
платежей Энергосбыт
в г. Якутске

ФОНД КАПРЕМОНТА РС(Я) И ОПЕРАТОРЫ В РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ



Способы формирования фонда капитального ремонта

Формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (индивидуальное накопление)

На специальном счете аккумулируются средства фонда капитального ремонта только одного МКД.

Владельцем специального счета по решению собственников могут являться: товарищество собственников жилья или жилищный кооператив или управляющая организа-

ция, осуществляющие управление многоквартирным домом, либо региональный оператор.

Если собственниками не принято решение об индивидуальном накоплении денежных средств на капитальный ремонт, фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора.

Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (централизованная система капитального ремонта МКД)

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних МКД, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других МКД, расположенных на территории одного муниципального района (городского округа).

Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, и по запросу собственников обязан предоставить сведения, входящие в систему учета фондов капитального ремонта. Учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещения в МКД.

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

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, впервые включенном в Региональную программу капитального ремонта (при актуализации), утвержденную Указом Главы Республики Саха (Якутия) от 30.04.2015 №474, НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ ВЫБИРАЮТ И РЕАЛИЗУЮТ ОДИН ИЗ СПОСОБОВ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА в срок до 24 декабря 2015 года.



Взносы собственников помещений МКД образуют фонды на капитальный ремонт

Проценты, поступающие за пользование денежными средствами находящимися на спец. счете в банке

Взносы на капремонт

Пени за нарушение порядка оплаты взносов




На оплату работ, услуг по капитальному ремонту, разработку проектной документации, услуг по строительному контролю, на погашение кредитов, займов, процентов по кредитам, займам.


В случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, средства фонда капитального ремонта, собранные по данному МКД, используются на цели сноса или реконструкции этого МКД.

Взнос на капитальный ремонт



Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт на территории Республики Саха (Якутия) возникает у собственников помещений в МКД:

 включенных в Региональную программу капитального ремонта, утвержденную Указом Президента Республики Саха (Якутия) от 30.12.2013 № 2433, – **с 1 июля 2014 года.**

 впервые включенных в Региональную программу капитального ремонта (при актуализации), утвержденную Указом Главы Республики Саха (Якутия) от 30.04.2015 №474 – **с 1 марта 2016 года.**

Собственники помещений в МКД обязаны уплачивать взносы ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

ВАЖНО

Собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении взноса в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированного за счет данного превышения, может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД

При переходе права собственности на помещение к новому собственнику переходит обязанность предыдущего собственника помещения по оплате расходов на капитальный ремонт, в т.ч. неисполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт

Взносы на капитальный ремонт обязаны уплачивать все собственники помещений в МКД, за исключением случаев:

- МКД признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- при изъятии для государственных и муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен данный МКД.

За несвоевременное и неполное внесение взноса на капитальный ремонт начисляется пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Если вас не устраивает сроки проведения капремонта • Если вы проживаете в большом многоквартирном доме • Если вы хотите контролировать сроки проведения капремонта • Если вы хотите сами решать, что ремонтировать и когда, то вы выбираете спецсчет на капремонт

Пять шагов к спецсчету

Шаг 1. Найти свой дом в программе капремонта



В первую очередь необходимо найти свой дом в перечне многоквартирных домов, которые вошли в региональную программу капитального ремонта. Важно узнать, что дом не признан ветхо-аварийным, иначе дом попадает в другую федеральную программу – по переселению из аварийного жилья, и собственники не должны оплачивать взносы на капремонт.

Информацию о том, в какой период программы попал ваш дом, можно найти на сайте регионального оператора <http://fondkr.ru>, в рубрике Региональная программа и долгосрочная программа на 30 лет. И так ваш дом включен в региональную программу капремонта, средства жителей направляются на счет регоператора и расходуются в соответствии с краткосрочными планами. Есть желание перейти от общей копилки на собственный счет дома? Тогда переходим ко второму шагу.

Шаг 2. Провести общее собрание собственников



Инициатором собрания может стать совет многоквартирного дома, председатель ТСЖ или ЖСК или инициативная группа из числа собственников. По новым поправкам в жилищный закон, с этого года инициировать собрание жильцов может и управляющая компания.

Организатор должен уведомить собственников о собрании и указать вопрос повестки дня – открытие спецсчета на капремонт. Собрание можно признать состоявшимся, если на нем присутствовало и приняло участие в голосовании более половины собственников. Если количество присутствующих на собрании недостаточно для принятия решения, то голосование можно провести в заочной форме. Заочное голосование считается правомочным, если поступило не менее две трети голосов от общего числа жильцов в многоквартирном доме.

Шаг 3. Составить протокол решения общего собрания собственников



В протоколе нужно указать несколько моментов. Определить размер ежемесячного взноса (он не может быть меньше минимального размера, установленного в республике), перечень работ и услуг по капремонту (он не может быть меньше указанных в программе – ремонт крыши, фундамента, фасада, внутренних инженерных коммуникаций). Определить сроки проведения ремонта.

Обязательно нужно указать владельца специального счета. По закону им может быть только юридическое лицо – ТСЖ, ЖСК, управляющая компания или регоператор. Указать нужно и банк, в котором будет открыт специальный счет.

В конце июня этого года были приняты поправки в Жилищный кодекс, по которым на общем собрании по открытию спецсчета собственники должны решить и согласовать с будущим владельцем счета, что он будет заниматься расчетом и доставкой квитанций, а также будет проводить претензионную работу с должниками. Это должно быть зафиксировано в протоколе.

Шаг 4. Выбрать банк для открытия счета



Специальный счет можно открыть в российских кредитных организациях, величина уставного капитала которой составляет не менее чем 20 миллиардов рублей. Деньги, размещенные на счетах юрлиц, не входят в систему государственного страхования. Поэтому банки, в которых открывают спецсчета, должны иметь крупный размер собственных средств.

Специальный счет открывается на имя юрлица при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников жилья и других документов, предусмотренных банковскими правилами. Узнать о них можно будет непосредственно в кредитной организации.

Спецсчет можно открыть в следующих банках: «Банк ВТБ», «Сбербанк России», «Газпромбанк», «Альфа-банк», «Россельхозбанк», и другие. подробную информацию о перечне банков можно узнать на официальном сайте Центробанка РФ.

Шаг 5. Уведомить об открытии спецсчета



В течение пяти дней после открытия счета в банке необходимо направить в госжилинспекцию справку из банка вместе с копией протокола общего собрания собственников. Также необходимо отправить уведомление регоператору.

Воспользоваться накопленной суммой такие дома смогут не раньше, чем через один календарный год, когда регоператор переведет все накопленные домом деньги на его новый счет.



Размер взноса на проведение капитального ремонта

Постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 28.06.2013 г. №228 «Об утверждении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Республике Саха (Якутия) на 2014-2016 годы» утверждены минимальные размеры ежемесячного взноса собственников помещений на один квадратный метр помещения:

1.1. В жилых помещениях:

В каменных домах – 3,5 рубля;

В деревянных домах – 3 рубля.

1.2. В нежилых помещениях:

В каменных домах – 8,2 рубля;





В деревянных домах – 7,6 рубля.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт на очередной год устанавливается ежегодно в срок до 1 октября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта.



Региональная программа капитального ремонта формируется на 30 лет и включает в себя:

Перечень МКД, расположенных на территории РС(Я), за исключением МКД,:

-  признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
-  в которых менее чем три квартиры;
-  физический износ крыши, стен или фундамента которых превышает семьдесят процентов;
-  в которых совокупная стоимость работ по капитальному ремонту превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Правительства Республики Саха (Якутия).

**Перечень работ и услуг по капитальному ремонту
общего имущества в каждом МКД**

Региональная программа подлежит ежегодной актуализации на основании мониторинга технического состояния МКД, проводимого лицами, осуществляющими управление МКД и муниципальными образованиями Республики Саха (Якутия).

Какие виды работ включает в себя капитальный ремонт МКД?

Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов.

Ремонт крыши

Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения

Ремонт и утепление фасада

Замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт

Ремонт балконов, лоджий, входных крылец, входных наружных дверей

Ремонт фундамента МКД, цокольных балок и перекрытий

Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД

Действующие нормативно-правовые акты по проведению капитального ремонта



- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ;
- Закон Республики Саха (Якутия) от 24.06.2013 г. 1201-3 №1329-IV «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Саха (Якутия)»;
- Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 28.06.2013 г. №227 «О создании некоммерческой организации (фонда) «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Республики Саха (Якутия)»;
- Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 28.06.2013 г. №228 «Об утверждении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Республике Саха (Якутия) на 2014-2016 годы»;
- Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 22.06.2013 г. №218 «Об утверждении порядков и условий предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Саха (Якутия)»;
- Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 22.06.2013 г. №217 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Республики Саха (Якутия)»;
- Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 25.11.2013 г. №402 «Об утверждении порядка привлечения региональным оператором, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в Республике Саха (Якутия)»;
- Указ Президента Республики Саха (Якутия) от 19.06.2013 г. №201-РП «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Саха (Якутия)»;
- Постановление Правительства республики Саха (Якутия) от 24.12.2013 №444 «Об утверждении Порядка использования критериев для определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Саха (Якутия)»;
- Приказ Министерства Жилищного хозяйства и энергетики РС (Я) от 16.06.2014 №332-п «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».