**КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ВАШЕГО ДОМА**

ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

*- Что такое региональная программа капитального ремонта?*

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах – это комплекс социально-экономических и организационных мероприятий по планированию и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, осуществляемых органами государственной власти Челябинской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области, юридическими лицами независимо от их организационно-правовой формы или индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирным домом, жилищными, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, товариществами собственников жилья, собственниками помещений в многоквартирных домах.

*- Что содержит в себе Региональная программа капитального ремонта?*

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Челябинской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, указанных в статье 4 Закона №512-ЗО от 27 июня 2013 года;

3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по видам услуг и работ, определенным в статье 4 настоящего Закона;

4) показатели выполнения региональной программы капитального ремонта.

*- Когда вступила в силу Региональная программа капремонта в Челябинской области?*

21 мая 2014 года в Челябинской области утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2014-2043 годы.

Региональная программа по капремонтам в Челябинской области была опубликована в газете «ЮЖНОУРАЛЬСКАЯ ПАНОРАМА» №85 (3287) спецвыпуск №23 от 10.06.2014г.

Программой предусмотрено отремонтировать 20036 многоквартирных домов, общей площадью около 56,6 млн. квадратных метров в г.Челябинске и Челябинской области.

В программу, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса, не вошли дома блокированной застройки, дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащие сносу, а также многоквартирные дома, где имеется один собственник на все помещения – это общежития, дома ветеранов, интернаты, здания минобороны РФ, ведомственное жилье.

*- По каким критериям происходило распределение домов по периодам в региональной программе?*

В соответствии с требованием Жилищного кодекса РФ, в первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта предусмотрено проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения региональной программы капитального

ремонта. Исходя из критериев указанных в Законе Челябинской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области» от 27.06.2013г. № 512-ЗО:

1) срок эксплуатации многоквартирного дома;

2) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

3) степень физического износа конструктивных элементов и инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

4) необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, возникшая в результате последствий, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы (пожар, стихийное бедствие, техногенная авария и т. д.).

*- Где можно узнать в какой период капитального ремонта попал наш дом? Какие виды работ по капитальному ремонту в каком периоде будут производиться?*

В какой период попал ваш дом можно узнать на сайте Регионального оператора [www.fondkapremont74.ru](http://www.fondkapremont74.ru) в правом углу вкладка «Региональная программа капитального ремонта».

*- Кто и какие сведения подавал по конкретному дому, для внесения его в региональную программу капитального ремонта?*

Данные мониторинга являются основанием определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в рамках региональной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

В соответствии с постановлением Правительства Челябинской области от 30.08.2013 № 270-П «О Порядке проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Челябинской области» сведения о техническом состоянии объектов, для включения в ИАС МЖФ представляют управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, организации, осуществляющие обслуживание многоквартирных домов при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором, составляет менее, чем двенадцать.

*- Возможна ли замена видов работ в региональной программе?*

В статье 166 Жилищного кодекса определены обязательные виды работ: внутридомовые инженерные системы электро-; тепло-; газо-; водоснабжение и водоотведение; ремонт или замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

Законом Челябинской области от 27.06.2013г. № 512-ЗО определен дополнительный перечень обязательных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В него были добавлены: переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю; утепление фасада; установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

Внесение изменений в Региональную программу капитального ремонта по видам работ не допускается.

*- Что такое специальный счет?*

Специальный счет - счет, открытый в кредитной организации, денежные средства на котором сформированы за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами, находящимися на счете, и предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

*- Счет у Регионального оператора или «общий котел»?*

Это аккумулирование взносов собственников на капитальный ремонт на счете Регионального оператора. На счет Регионального оператора поступают средства со всех домов Челябинской, которые решили накапливать средства в «общем котле». С общего счета, деньги, накопленные всеми домами, Региональный оператор тратит на капитальный ремонт этих домов, согласно очередности, но в рамках одного муниципального образования. Это значит, что например, средства накопленные собственниками города Златоуста, не могут быть потрачены на капремонты в городе Челябинске и т.д.

**Общий котел** подходит для всех домов, но прежде всего старых, ремонт которым требуется в первую очередь, а жители не в состоянии собрать сразу крупную сумму или привлечь заемные средства.

*- Кто может быть владельцем специального счета?*

Владелец специального счета – юридическое лицо, на имя которого открыт специальный счет:

Товарищества собственников жилья (ТСЖ);

Жилищные кооперативы (ЖК, ЖСК);

Специализированные потребительские кооперативы;

Региональный оператор (в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе Регионального оператора в качестве владельца специального счета:

 С 1 января 2015 года владельцем специального счета могут быть Управляющие организации.

*- Может ли собственник помещения в многоквартирном доме получить информацию о состоянии фонда капитального ремонта, сформированного на счете Регионального оператора?*

По запросу собственника помещений в многоквартирном доме, лица, ответственного за управление этим многоквартирным домом (ТСЖ, ЖК, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации), и лица, наделенного соответствующими полномочиями при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме, Региональный оператор предоставляет сведения о:

размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;

размере средств, направленных Региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

размере задолженности за оказанные услуги и (или)выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

*- Если собственники сначала решили копить деньги на капремонт на счете Регоператора, а со временем захотели перейти на спецсчет, сохранятся ли их средства?*

Деньги сохранятся. Допустим, в 2017 г. собственники приняли решение перейти на спецсчет, до этого два года копили на счете Регионального оператора. Все деньги, которые перечислили собственники, вернут, - переведут на спецсчет. При смене счета Регионального оператора на специальный счет, Региональный оператор перечислит накопленные средства через два года. Отсрочка предусмотрена законом для того, чтобы не возникло проблем с финансированием капремонта других домов, у Регоператора счет коллективный, и деньги работают, а не лежат в банке. Кроме средств, Регоператор также передаст собственникам реестр собственников с «историей платежей» сформированной в отношении каждого собственника.

*- Какой процент собственников должен проголосовать за капитальный ремонт на основе софинансирования в 2014г. и последующие годы?*

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

*- Почему собственники обязаны делать взносы на капитальный ремонт?*

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома Жилищным кодексом РФ возложена на собственников помещений в этом доме. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в общей собственности (ст. 158 ЖК РФ).

Обязанность уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт распространяется на всех собственников жилых и нежилых помещений - на граждан, юридических лиц, муниципальные и государственные органы власти, независимо от способа формирования фонда капремонта дома, с момента возникновения права собственности на помещения в многоквартирном доме.

*- А если собственник не платит взносы или делает это не вовремя?*

Оплата взносов на капитальный ремонт является такой же обязанностью собственника помещения в многоквартирном доме, как и плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Региональный оператор будет проводить претензионную работу в соответствии с существующей практикой взыскания, другие механизмы внедрять пока только планируется. Например, наложение обременения на помещение. Дело в том, что фонд капитального ремонта – это часть имущества, а не обязательство его собственника. Региональный оператор вправе подать в суд, с дальнейшим решением о запрете на регистрационные действия по сделкам с недвижимостью. Распорядиться своим помещением владелец не сможет, пока не погасит долги по капремонту.

Собственники помещений в многоквартирных домах, имеющие задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт не смогут получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг до погашения задолженности по оплате этих взносов или до заключения и (или) выполнения соглашения по ее погашению (статья 159 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Люди должны понять, что сборы на капремонт – это их обязательство, а не добровольные пожертвования.

*- На кого лягут судебные расходы в случае взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт в судебном порядке?*

В соответствии с частью 1 статьи 97 Гражданского процессуального кодекса РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, когда вызов свидетелей, назначение экспертов, привлечение специалистов и другие действия, подлежащие оплате, осуществляются по инициативе суда – такие расходы возмещаются за счет средств федерального бюджета.

*- Существуют ли льготы при оплате взносов за капитальный ремонт?*

Согласно статье 159 Жилищного кодекса РФ предусмотрено предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Минимальный размер взноса входит в стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг при расчете субсидий для малообеспеченных граждан. Таким образом, если совокупный платеж, включающий минимальный размер взноса за капремонт, составляет более 22 процентов от совокупного семейного дохода, в этом случае начисляется субсидия.

Кроме того, статьей 160 Жилищного кодекса РФ отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами Челябинской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления предусмотрена компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, в том числе капитального ремонта.

*- Зачем платить за капремонт дома, который запланирован в 2030 году, если не планируется жить в этой квартире столько лет? Если вносить взносы, то кто их вернет, если квартира будет продаваться через 10 лет?*

Неотъемлемой частью права собственности на квартиру являются обязанности по содержанию данной собственности: расходы на коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения, взносы на капитальный ремонт общего имущества.

Согласно части 3 стать 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственников на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

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

*- Где можно оплатить взносы на капремонт?*

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме могут с 1 октября 2014 года оплатить взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных Региональным оператором следующим способом:

во всех филиалах, отделениях и информационно-транзакционных терминалах ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», в кассах Участников расчетов Системы «Город»;

во всех филиалах и отделениях, банкоматах и информационно-транзакционных терминалах ОАО «Сбербанк России».

Комиссия банка оплачивается собственником отдельно с суммы взноса по действующим на момент оплаты тарифам банка:

система «Город» - 2% от суммы перевода, но не менее 15 руб.;

ОАО «Сбербанк России» - при приеме переводов в структурных подразделениях банка - 2% от суммы перевода, но не менее 15 рублей, при приеме переводов на информационно-транзакционных терминалах, банкоматах и через систему Сбербанк ОнЛайн - 1% от суммы перевода.

Региональным оператором согласовываются условия договоров на прием платежей с другими платежными агентами: крупнейшими банками, операторами электронных платежных систем. Об условиях приема платежей будет сообщено дополнительно на нашем сайте.

*- Что делать собственникам, если срок капитального ремонта еще не наступил, а крыша уже давно и безнадежно течет?*

Собственники помещений в многоквартирном доме могут в соответствии со ст.189 ЖК в любое время принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных Региональной программой, в том числе по отдельным видам работ, с привлечением дополнительных средств собственников.

Надо только понимать, что такой ремонт будет проводиться раньше определенного программой срока и значит, надо будет собирать средства на его проведение. Эти затраты будут учтены и на некоторое количество времени собственники будут освобождены от уплаты ежемесячных взносов на капитальный ремонт.

А вот давно и безнадежно крыша течь не должна! Управляющие организации по заявлению жителей дома обязаны устранить отдельную протечку в течении суток. И как раз эти работы относятся к текущему ремонту.

*- Почему нужно ремонтировать общее имущество в многоквартирном доме?*

Потому что в многоквартирном доме - кроме, собственно, жилья - есть еще лестницы и лестничные площадки, чердаки и подвалы, по которым проходят коммуникации: водопроводные, канализационные, газовые трубы и трубы отопления, электрическая проводка. А также кровля и фасад дома. В многоэтажных домах - еще лифтовое хозяйство. Есть и другое имущество и помещения, которые не являются частью квартир, но предназначены для обслуживания нужд всех жильцов.

Все это - общее имущество многоквартирного дома, которое служит для комфортной жизни в нем. Все ведь согласны с тем, что неработающий лифт, протекающая крыша, вода в подвале из-за дырявых труб ухудшают качество жизни. И, кроме того, это в значительной степени разрушает здание, даже если в квартирах все отремонтировано и комфортно. Любой хороший хозяин знает: кроме текущего ремонта, наступает и время, когда дом начинает нуждаться в ремонте капитальном.

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ -

ФОНД «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ»

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес | ул. Образцова, д.7, г. Челябинск, 454020 |
| Электронная почта | E-mail: fondkp74@mail.ru |
| Электронная почта для обращения граждан | E-mail: fondkp174@mail.ru |
| Официальный сайт | www.fondkapremont74.ru |

ВРЕМЯ РАБОТЫ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Понедельник | 8.30 – 17.30 | Перерыв: 12.00 – 12.45 |
| Вторник | 8.30 – 17.30 | Перерыв: 12.00 – 12.45 |
| Среда | 8.30 – 17.30 | Перерыв: 12.00 – 12.45 |
| Четверг | 8.30 – 17.30 | Перерыв: 12.00 – 12.45 |
| Пятница | 8.30 – 17.30 | Перерыв: 12.00 – 12.45 |
| Суббота | ВЫХОДНОЙ |  |
| Воскресенье | ВЫХОДНОЙ |  |

|  |
| --- |
| Администрация |
| Генеральный директор | Борисов Вадим Борисович |  |
| Приемная | 8 (351) 778-06-29 |
| Первый заместитель генерального директора по техническим вопросам | Васильев Виталий Владиславович | 8 (351) 261-25-71 |
| Заместитель генерального директора по финансам и экономике | Константинова Светлана Александровна | 8 (351) 232-02-57 |
| Заместитель генерального директора по связям с общественностью | Корниенко Наталья Геннадьевна | 8 (351) 261-61-33 |
| Отдел по работе со СМИ, обращениями граждан и юрлиц |
| Начальник отдела | Полянская Татьяна Николаевна | 8 (351) 261-61-33 |
| Юридический отдел |
| Начальник отдела | Росляков Станислав Анатольевич | 8 (351) 232-02-87 |
| Финансово-расчетный отдел |
| Начальник отдела | Халтурина Ольга Анатольевна | 8 (351) 261-64-79 |
| Отдел мониторинга и планирования региональной программы |
| Начальник отдела | Кенибаева Татьяна Ахметовна | 8 (351) 261-25-71 |
| Отдел формирования и учета фонда капитального ремонта |
| Консультант | Уланов Леонид Павлович | 8 (351) 261-64-79 |
| Отдел экспертизы и подготовки документов капитального ремонта |
| Начальник отдела | Минеев Дмитрий Юрьевич | 8 (351) 261-25-71 |
| Отдел службы заказчика |
| Консультант | Голубенко Юлия Александровна | 8 (351) 261-25-71 |
| Отдел кадров |
| Начальник отдела | Дурнякова Алена Андреевна | 8 (351) 778-06-29 |
| ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ОТДЕЛЫ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА |
| ЧЕЛЯБИНСКИЙ ОТДЕЛАдрес: ул. Образцова, д.7, г. Челябинск, 454020*(Челябинский ГО, Копейский ГО)* |
| Начальник отдела | Самохвал Андрей Викторович | 8 (351) 261-25-71 |
| ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОТДЕЛАдрес: ул. Образцова, д.7, г. Челябинск, 454020*(Чебаркульский ГО, Чебаркульский МР, Еткульский МР, Еманжелинский МР, Коркинский МР, Красноармейский МР, Сосновский МР)* |
| Начальник отдела | Тихоненко Виктор Петрович | 8 (351) 261-25-71 |