



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОВАРТИРНЫХ
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

АЗБУКА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

информация для собственников



АЗБУКА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

информация для собственников

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Обращение к собственникам	2
2. Капремонт по-новому: что изменилось в 2014 году	4
3. Региональная система капитального ремонта: участники и роли	5
4. Способы формирования фонда капитального ремонта	6
5. Калькулятор собственника: кто и сколько платит за капремонт	7
6. Почему надо платить за капремонт	9
7. Виды работ по капитальному ремонту	10
8. Школа капремонта: график работ	11
9-10. Подготовка к проведению капремонта	12
11-12. Проведение капремонта	15
13-14. Приемка работ по капремонту	17
15-18. Ответы на часто задаваемые вопросы	19
19. Под карандаш: полезные телефоны и адреса для ваших обращений	25

1. Обращение к собственникам

НИКОЛАЙ СМИРНОВ

министр энергетики и ЖКХ
Свердловской области



Создание региональной системы капремонта стало одним из самых значимых событий для всего жилищного комплекса Свердловской области. Данная организация позволила обеспечить единый для всех муниципалитетов подход к организации, проведению и финансированию комплексных ремонтов общего имущества многоквартирных домов.

Формируя эту систему, региональные власти взяли на себя ответственность не только за сохранность средств, собранных жителями на ремонт своих домов, но и приняли исчерпывающие меры для того, чтобы эти деньги были использованы эффективно и исключительно по их целевому назначению.

С учетом того, что любой жилфонд со временем ветшает и становится небезопасным для проживания, наша общая и первоочередная задача – обеспечить поддержание его в надлежащем техническом состоянии, соответствующем современным стандартам качества. Уверен, что проведенные с этой целью ремонты повысят не только уровень комфортности домов, но и капитализацию нашей собственности, предотвратив ее от обесценивания в сложных рыночных условиях.

АЛЕКСАНДР КАРАВАЕВ

генеральный директор
регионального фонда содействия
капитальному ремонту общего
имущества в многоквартирных
домах Свердловской области



Уважаемые собственники!

Дом - особенное место, не просто здание из стекла и бетона. Дом - это ценность каждой семьи. Прошли те времена, когда коммунальное хозяйство было целиком и полностью на плечах государства. Сегодня с покупкой или приватизацией квадратных метров каждый из нас приобретает не только права, но и обязанности. К обязанностям относится бережное пользование имуществом, как индивидуальным, так и общим, участие в жизни дома и своевременная плата за жилищные и коммунальные услуги. Еще Цицерон говорил: «Не судите о доме по владельцу, но по состоянию дома судите о владельце». Каждому зданию рано или поздно потребуются капитальный ремонт.

В ваших руках «Азбука капитального ремонта», в ней вы найдете ответы на самые актуальные вопросы. Но если вопросы останутся, то двери приемных Фонда всегда открыты для Вас.

Предлагаю вместе сделать жизнь в наших домах комфортной и уютной!

С уважением, А. А. Карavaев

2. Капремонт по-новому: что изменилось в 2014 году?

Региональный Фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области был создан в марте 2014 года.

Теперь он организует проведение капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и отвечает:

- **за сбор средств на капитальный ремонт.** Фонд аккумулирует взносы на капремонт, которые ежемесячно уплачивают собственники помещений в многоквартирных домах;
- **за выбор подрядчика.** Фонд формирует технический заказ и определяет конкретного подрядчика для работ по капремонту многоквартирных домов;
- **за финансирование расходов и оперативное управление процессом капремонта.** Фонд оплачивает работу подрядчика и взаимодействует с органами государственной власти и местного самоуправления по всем вопросам, возникающим в процессе капремонта.



3. Региональная система капитального ремонта: участники и роли

КТО И ЧТО ДЕЛАЕТ?

Муниципалитет – передает сведения, необходимые для подготовки региональной программы капитального ремонта, и утверждает краткосрочные планы ее реализации на территории муниципального образования, в установленных законом случаях принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и о проведении капитального ремонта, согласовывает акты приемки выполненных работ (оказанных услуг) по капитальному ремонту.



Муниципалитет

Правительство Свердловской области – утверждает программу капитального ремонта и краткосрочные планы ее реализации, размер взноса на капитальный ремонт.



Правительство
Свердловской
области

Собственник – принимает решение о способе формирования фонда капитального ремонта и проведении капитального ремонта, участвует в согласовании смет и объемов работ, участвует в приемке работ, уплачивает взносы, получает капитальный ремонт.



Собственники

Региональный оператор (Фонд) – в отношении многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, аккумулирует средства, привлекает подрядчиков, финансирует и контролирует выполнение работ, взаимодействует с заказчиками, исполнителями, органами власти.



Фонд

4. Способы формирования фонда капитального ремонта

Существует два способа формирования фонда капитального ремонта вашего многоквартирного дома:

- на счете регионального оператора («общий котел»);
- на специальном счете, владельцем которого может быть:
 - региональный оператор
 - ТСЖ*
 - жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив*
 - управляющая организация*



Общий котел



Специальный счёт

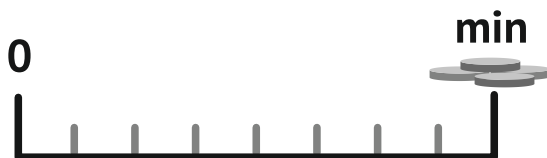
От выбора способа формирования фонда капитального ремонта зависит распределение ответственности за выбор подрядчика, прохождение этапов подготовки и реализации капремонта и организация взаимодействия с органами власти и самоуправления.

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

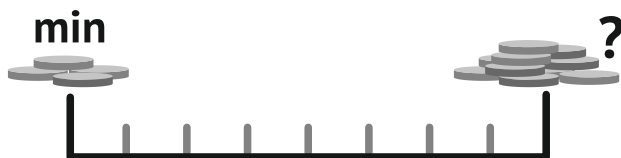
* осуществляющие управление многоквартирным домом

5. Калькулятор собственника: кто и сколько должен платить за капремонт?

С января 2015 года минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего домового имущества в Свердловской области – 8 рублей 20 копеек в соответствии с Постановлением Правительства Свердловской области от 01.10.2014 года № 833-ПП.



Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации



Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса.

Взнос на капремонт

=

Размер платы на 1 кв.м (min 8,20 руб.)

×

Общая площадь помещения собственника (кв.м.)

www.fstrf.ru/calc-jkh

1	2	3	+
4	5	6	-
7	8	9	%
± -	0	=	.

! Для всех категорий граждан, имеющих законное право на льготы и субсидии по оплате жилищных услуг, такие же условия предоставления компенсаций сохраняются и при начислении взносов за капремонт общего имущества в многоквартирных домах.

!! Оплатить взносы можно там же, где обычно оплачиваются платежи за жилищно-коммунальные услуги.

ВНИМАНИЕ:

чтобы избежать ошибки при перечислении платежей напрямую на счет Регионального фонда капитального ремонта МКД, в результате которых платеж остается «обезличенным», то есть не содержащим достаточную для идентификации плательщика информацию, необходимо производить оплату по реквизитам платежных агентов, которые доставили квитанции.

6. Почему надо платить за капремонт

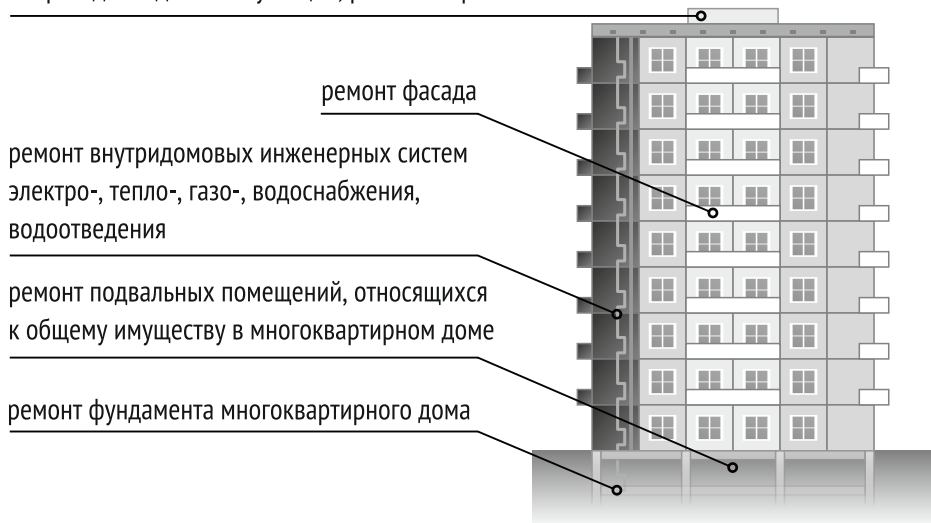
От состояния внутридомовых инженерных систем (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения), подвальных помещений и конструктивных элементов здания, таких как крыша, фасад, фундамент, зависит не только уровень комфортности, но и безопасность проживания. Проведение капремонта является жизненной необходимостью, и ответственность за него возложена на собственника.

- От того, насколько своевременно и ответственно собственник платит взносы, зависит объем ремонта и сроки его проведения.
- За несвоевременную или неполную уплату взносов на капитальный ремонт собственнику начисляются пени - проценты в размере $1/300$ ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм.
- Возникшая задолженность по оплате взносов на капремонт лишает права на получение льгот и субсидий, которыми пользуются категории граждан, имеющие право на компенсацию по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.



7. Виды работ по капитальному ремонту

ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт



!Дополнительные работы по капитальному ремонту (если установлена необходимость их проведения)

- 1) утепление фасада;
- 2) переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 3) усиление межэтажных и чердачных перекрытий;
- 4) усиление ограждающих несущих конструкций;
- 5) проведение государственной экспертизы проектной документации;
- 6) услуги по строительному контролю.

8. Школа капремонта: график работ

Региональная программа капремонта содержит перечень многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту, с указанием плановых трехлетних периодов его проведения, а также вида работ и услуг по капитальному ремонту.

В рамках региональной программы за 30 лет в Свердловской области будет отремонтирован **29 041** многоквартирный дом общей площадью **80 200 000 кв. м.**

На 2015–2017 годы предусмотрен ремонт 6 % жилфонда = **5100** многоквартирных домов = **4 800 000 кв. м.**

Для каждого многоквартирного дома установлены конкретные сроки проведения и перечень работ. С графиком можно ознакомиться здесь:

www.fkr66.ru

Региональная программа капитального ремонта

Общая информация Список работ **Дома в программе** Вопрос-ответ Задать вопрос

Найти дом в программе капитального ремонта

Свердловская область

Район

Город

Улица

Дом

Найти дом



! На сайте Регионального Фонда вы можете найти интересующую вас информацию по капремонту, видеоруководства и многое другое.

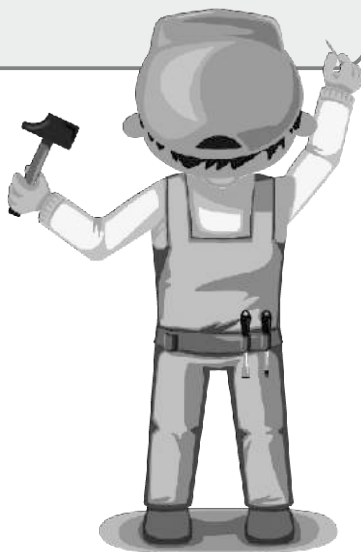
9. Подготовка к проведению капремонта (при способе формирования фонда на счете регионального оператора «общий котел»)

Примерно за год до начала ремонтных работ Фонд капитального ремонта проводит конкурс по привлечению проектной организаций для выполнения работ по разработке проектно-сметной документации.

Проектная организация-победитель конкурса совместно с управляющей компанией уведомляет старшего по дому или председателя Совета дома и размещает на информационных местах подъездов объявление о дате обследования.

Участвуя в обследовании дома совместно с управляющей компанией, обратите внимание представителя проектной организации на основные проблемы дома. Это позволит произвести качественный капитальный ремонт действительно изношенных элементов и повысить эффективность расходования накопленных средств собственников.

По результатам обследования проектная организация составляет проектно-сметную документацию. После согласования акта сдачи-приемки выполненной проектно-сметной документации органом местного самоуправления Региональный Фонд капремонта направляет собственникам предложение о годе начала капремонта, перечне работ, их стоимости и источниках финансирования (**не менее, чем за 3 месяца до начала года ремонта**)



Собственники: рассматривают предложение и в течение 3 месяцев с момента получения предложения принимают решение на общем собрании о :

- 1) перечне работ по капитальному ремонту;
- 2) смете расходов на капитальный ремонт;
- 3) годе проведения капитального ремонта;
- 4) источниках финансирования капитального ремонта;

5) выборе уполномоченного лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

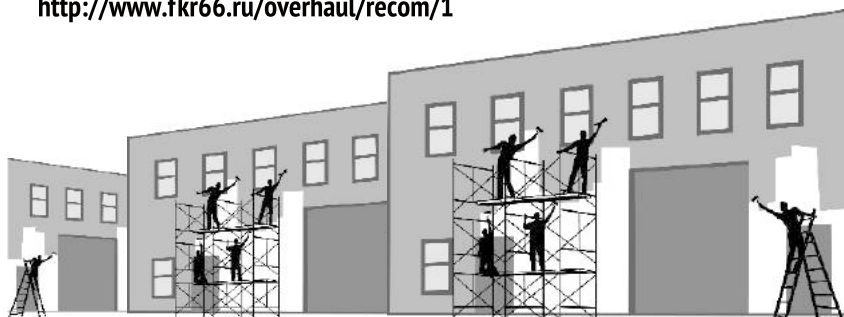
! Собственники на собрании могут принять решение о софинансировании капитального ремонта. То есть дополнительно оплатить работы, которые не вошли в программу или выбрать другие более дорогие стройматериалы.

Протокол собрания направляют региональному оператору.

Общественный Совет Фонда капремонта контролирует деятельность Фонда. Проект конкурсной документации по выбору подрядчика доступен для общественного обсуждения до начала ремонтных работ. Можно принять участие в заседании Общественного Совета Фонда.

Результаты работы Общественного Совета представлены на сайте:

<http://www.fkr66.ru/overhaul/recom/1>



10. Подготовка к проведению капремонта (при способе формирования фонда на специальном счете)

Собственники:

- несут всю ответственность за организацию проведения капитального ремонта своего многоквартирного дома – от выбора подрядчика до финансирования;
- самостоятельно организуют начисление и сбор взносов на специальный счет;
- самостоятельно занимаются претензионной работой с неплательщиками;
- обязаны организовать капремонт не позднее сроков, определенных региональной программой. При недостаточности денежных средств должны принять решение на общем собрании об увеличении ежемесячного взноса на капитальный ремонт либо взять кредит в банке, в связи с чем несут дополнительные расходы.



11. Проведение капремонта (при способе формирования фонда на счете регионального оператора «общий котел»)

Собственники:

- самостоятельно или через уполномоченное лицо взаимодействуют с региональным оператором;
- сообщают региональному оператору о не соблюдении условий договора подрядчиком.

Региональный оператор принимает меры, если по вине подрядчика :

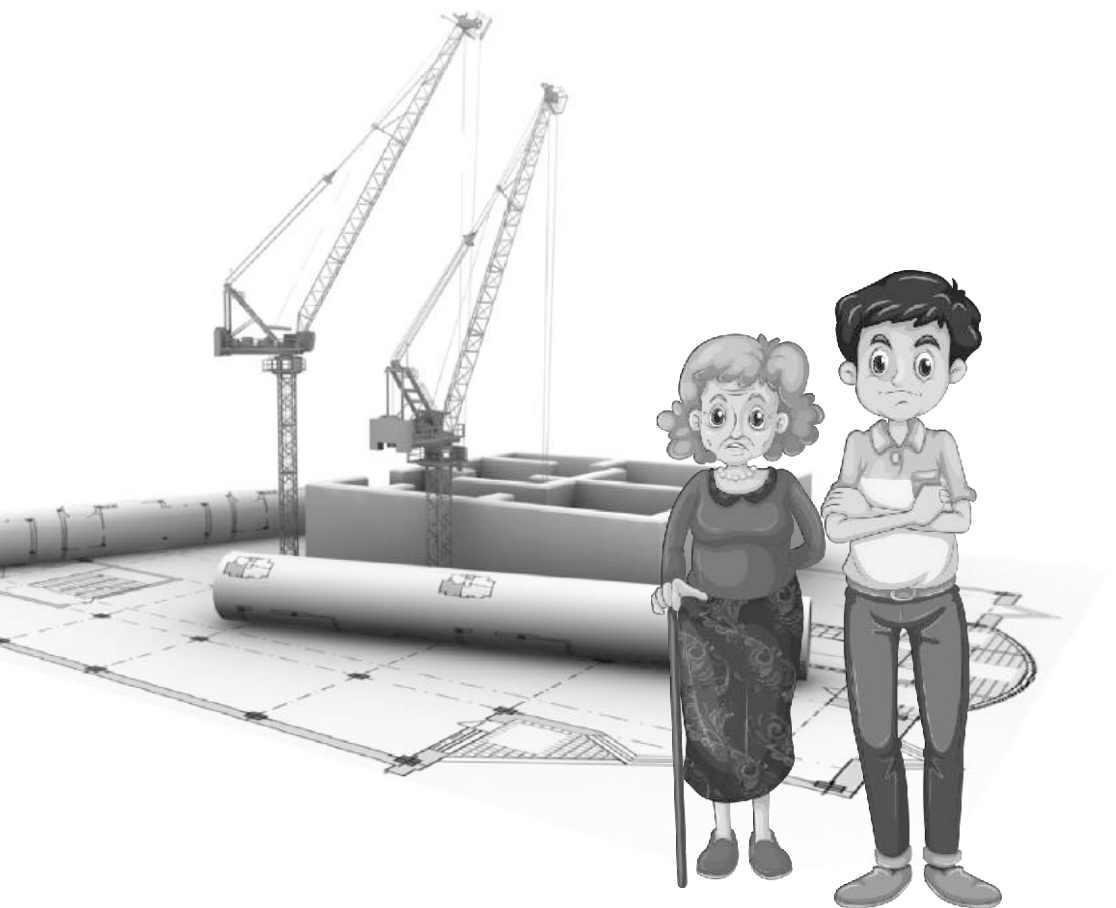
- отсутствует информация о подрядчике и видах работ на информационном стенде;
- не осуществляется организованный подвоз питьевой воды
- нет биотуалетов более суток
- отсутствует уведомление за сутки до отключения
- не соблюдается режим тишины и покоя
- не совершается уборка территории



12. Проведение капремонта (при способе формирования фонда на специальном счете)

Собственники:

- контролируют качество, сроки и объем работ, несут ответственность за неисполнение или ненадлежащую организацию проведения капитального ремонта;
- отвечают за целевое использование средств специального счета



12. Приемка работ по капремонту (при способе формирования фонда на счете регионального оператора «общий котел»)

Собственник: лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, участвует в приемке работ и согласовывает акт приемки оказанных услуг (выполненных работ).

Региональный оператор: оплачивает работу подрядчика ТОЛЬКО после устранения всех разногласий на основании акта приемки выполненных работ (оказанных услуг), согласованного с уполномоченным собственниками лицом и муниципалитетом



14. Приемка работ по капремонту (при способе формирования фонда на специальном счете)

Собственники

- несут полную ответственность за ненадлежащее качество проведенного ремонта



15. О чем спрашивают чаще всего?

Ответы на самые часто задаваемые вопросы:



ВОПРОС: у нас в квитанции есть строка «на содержание и ремонт жилого помещения», то есть мы платим два раза за одну и ту же услугу?

ОТВЕТ: тариф на содержание и ремонт жилья и взнос на капитальный ремонт – не одно и то же. Они предназначены для обеспечения разных статей расходов: один – на текущий ремонт (профилактические мероприятия и устранение мелких повреждений и неисправностей частей зданий и инженерного оборудования, устранение повреждений непредвиденного или аварийного характера, текущего повседневного содержания дома), а другой – на капитальный ремонт (полная замена или восстановление изношенных конструкций и элементов зданий, систем инженерно-технического обеспечения).



ВОПРОС: с какого времени надо платить и что будет, если взять и не платить?

ОТВЕТ: обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт наступила с 1 ноября 2014 года. За несвоевременную или неполную уплату взносов на капитальный ремонт начисляются проценты в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки. Взыскание в судебном порядке образовавшейся задолженности приведет дополнительно и к возмещению должником судебных расходов, понесенных региональным оператором при рассмотрении дела.





ВОПРОС: взносы, которые мы платим на капремонт, частично используются на содержание Регионального оператора?

ОТВЕТ: взносы направлены исключительно на финансирование работ (услуг) по капитальному ремонту. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов Регионального оператора, не допускается.



ВОПРОС: существуют ли какие-либо льготы при уплате взноса на капремонт?

ОТВЕТ: все, у кого есть законное право на льготы и субсидии по оплате жилищных услуг, имеют такие же условия при начислении взносов за капремонт общего имущества в многоквартирных домах. Списки с категориями плательщиков, имеющих право на льготы федерального и регионального уровня, опубликованы на сайте Фонда: www.fkr66.ru/news/40.



16. О чем спрашивают чаще всего?

Вопросы экономической направленности:



ВОПРОС: как правильно оплатить взнос на капитальный ремонт, чтобы деньги не потерялись и не образовалась задолженность?

ОТВЕТ: оплату необходимо производить по реквизитам расчетного центра (платежного агента), либо организации, осуществляющей выставление квитанций.



ВОПРОС: куда можно обратиться, если в квитанции неправильно указаны площадь квартиры и фамилия собственника?

ОТВЕТ: необходимо обратиться в расчетный центр, либо организацию, осуществляющую выставление квитанций, и предоставить корректные данные.



ВОПРОС: правомерно ли начисление взносов за капремонт в единой квитанции за жилищные и коммунальные услуги?

ОТВЕТ: объединение в одном лицевого счете и в одной квитанции платежей за жилищно-коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт не противоречит действующему законодательству. В случае неполной оплаты собственником суммы, указанной в квитанции, денежные средства разным юридическим лицам перечисляются пропорционально по отношению к суммам, указанным в квитанции.

Все данные о начисленных взносах на капитальный ремонт, процентах в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, о поступивших денежных средствах за расчетный месяц с детализацией по лицевым счетам собственников помещений предоставляются Агентами региональному оператору в электронном виде.



17. О чем спрашивают чаще всего?

Вопросы правовой направленности:



ВОПРОС: как влияет на обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт переход права собственности на помещения в МКД?

ОТВЕТ: при переходе права собственности на помещение к новому собственнику на него также переходит и неисполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.



ВОПРОС: хотим изменить способ формирования фонда. Какие документы для этого необходимы?

ОТВЕТ: при выборе в качестве способа формирования фонда общего счета Регионального оператора:

1. О прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Такое решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При наличии такого решения договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета, а остаток средств при закрытии специального счета должен быть переведен на счет регионального оператора. При этом владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора и перечислении средств. В случае же, если владелец специального счета не расторгает договор, любой собственник, а также региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании накопленных собственниками средств (пункт 5 ст. 176 ЖК РФ).

При принятии решения о изменении способа формирования фонда по схеме «специальный счет на общий счет» никаких дополнительных вопросов на голосование выносить не требуется.



2. При выборе в качестве способа формирования фонда специального (отдельного) счета:

2.1. В случае, если собственниками планируется изменить способ формирования фонда по схеме «общий счет на специальный (отдельный) счет», решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на общем счете должно содержать в себе решение по следующим вопросам:

- 1) О формировании фонда капитального ремонта на специальном счете;
- 2) О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- 3) О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее, чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;
- 4) О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- 5) О владельце специального счета;
- 6) О кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.



ВОПРОС: как заключить договор с Региональным Фондом капремонта?

ОТВЕТ: эта обязанность предусмотрена законодательством только для собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. Для заключения договора можно подойти в офис агента Регионального Фонда капитального ремонта МКД в рабочее время, подписать экземпляр договора регионального оператора и получить личный экземпляр договора с подписью и печатью нашей организации. Адреса офисов агентов Регионального Фонда капитального ремонта МКД указаны на его официальном сайте в сети Интернет (www.fkr66.ru) во вкладке «Собственникам»/«Рекомендации»/«Рекомендации для собственников»/«Адресный перечень пунктов по заключению договоров».



18. О чем спрашивают чаще всего?

Вопросы производственно-технической направленности:



ВОПРОС: возможен ли перенос сроков капитального ремонта объектов на более ранний?

ОТВЕТ: это возможно. Программа актуализируется ежегодно. Необходимо обратиться в Администрацию муниципального образования с таким предложением и обоснованием необходимости переноса, поскольку именно муниципалитет передает сведения для подготовки региональной программы.



ВОПРОС: возможна ли реконструкция и модернизация многоквартирного дома при капитальном ремонте?

ОТВЕТ: нет, капитальный ремонт не предусматривает реконструкцию или строительство отсутствовавших ранее инженерных систем. Будет производиться ремонт только существующего общего имущества и сетей.



ВОПРОС: зачем жителям новостроек платить за капремонт?

ОТВЕТ: жилищный кодекс РФ не освобождает собственников жилья в новостройках от уплаты взносов на капитальный ремонт. Все дома на территории Свердловской области, в том числе новостройки, включены в Программу. В них также, в сроки, предусмотренные программой, будет проведен капитальный ремонт, на который необходимо накопить денежные средства.



19. Под карандаш: полезные телефоны и адреса для ваших обращений

**Региональный фонд содействия капитальному ремонту
общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области**

620026, г. Екатеринбург, ул. Народной Воли, 69

Генеральный директор – Караваяев Александр Александрович

Телефон приемной: (343) 229-60-11, 204-92-99

Факс: (343) 229-60-91

Эл. почта: info@fkr66.ru, fkr66@mail.ru

Сайт: www.fkr66.ru

Режим работы Фонда:
понедельник – четверг: с 8 до 17 часов,
пятница: с 8 до 16 часов,
перерыв с 12:00 до 12:48,
суббота, воскресенье: выходные дни.

**Получить консультации собственники могут, обратившись
на горячую линию Фонда по тел.:**

8-800-300-80-88, (343) 204-92-69, (343) 287-54-54.

Контакты территориальных отделов

Горнозаводской территориальный отдел

г. Нижний Тагил, ул. Карла Маркса, д. 42-Б, 1 этаж

Тел. 8 (3435) 411-094

Эл. почта: fkr66_gzav@mail.ru

Начальник отдела – Большинин Владимир Викторович

Северный территориальный отдел

г. Серов, ул. Розы Люксембург, д. 50, 3 этаж, офис № 4

Тел. 8 (3438) 573-717, 8 (3438) 573-500

Эл. почта: fkr66_sever@mail.ru

Начальник отдела – Чемоданов Владимир Александрович

Южный территориальный отдел

г. Каменск-Уральский, ул. Кунавина, д. 2, офис № 401

Тел. 8 (3439) 325-151

Эл. почта: fkr66_south@mail.ru

Начальник отдела – Головань Константин Васильевич

Западный территориальный отдел

г. Первоуральск, ул. Советская, д. 6-В

Тел. 8 (3439) 620-015

Эл. почта: fkr66_zapad@mail.ru

Начальник отдела – Чижов Валерий Станиславович

Восточный территориальный отдел

г. Алапаевск, ул. Коробкина, д.14 корп.21г

Тел. 8 (34346) 218-28

Эл. почта: fkr66_vostok@mail.ru

Начальник отдела – Дьячкова Светлана Александровна