



РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ:

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ — ЧТО О НЕМ ОБЯЗАТЕЛЬНО НУЖНО ЗНАТЬ

- Министерство строительства, ЖКХ и энергетики Республики Карелия
- Региональное отделение партии «Единая Россия»
- КРО МОО «Все дома»

Федеральный проект «Школа грамотного потребителя» запущен по поручению Председателя Правительства РФ Дмитрия Медведева.

Цель проекта – жилищное просвещение, повышение грамотности собственников и нанимателей жилья. В реализации этого общественно значимого проекта участвуют профильные министерства, ведомства и общественные организации.

Эта Памятка подготовлена Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия, региональным отделением партии «Единая Россия» и КРО МОО «Все дома».

В данном материале изложены основные требования Закона Республики Карелия, касающиеся действий Правительства и самих собственников по системе финансирования капитального ремонта многоквартирных домов региона.

Январь 2015 г.

Начнем с самого начала

В Республике Карелия постановлением Правительства Республики Карелия от 26 ноября 2014 года № 346-П утверждена «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия, на 2015-2044 годы» (далее – Программа).

Программа опубликована 1 декабря 2014 года на Официальном интернет-портале правовой информации, интернет-портале Республики Карелия, официальном сайте карельского Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики.

До 2013 года включительно, участие собственников помещений в многоквартирном доме в проведении капитального ремонта было добровольным.

С принятием поправок в Жилищный кодекс Российской Федерации и Закона Республики Карелия «О некоторых вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия» с 2014 года это участие стало для всех обязательным.

Жилищный кодекс уже в 2005 году провозгласил, что капитальный ремонт должен оплачивать собственник дома.

Ждать момента, когда дом потребует безотлагательного капремонта, лучше с одновременным накоплением средств на его ремонт. Ранее законодательно средства, оплаченные за капремонт, не были защищены от другого использования, и по факту не доходили до главного назначения – капремонта.

Главные положения Закона Республики Карелия от 20.12.2013 № 1758-ЗРК «О некоторых вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия» (далее – Закон) состоят в том, чтобы создать систему, при которой:

- средства собственников, собираемые на капитальные ремонты, будут защищены от другого – нецелевого или неэффективного использования,

- будут определены четкие сроки необходимого проведения капремонта в каждом доме.

Предлагаемая система позволит быстро и эффективно в кратчайшие сроки нарастить объемы капремонта.

Что включает в себя

Программа?

- Перечень всех домов, расположенных на территории Республики Карелия (за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу);

- перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества,

- плановый год проведения капитального ремонта общего имущества;

- иные сведения, подлежащие включению в Программу в соответствии с настоящим Законом.

Закон определяет:

- критерии, согласно которым устанавливается в Программе очередность проведения капитального ремонта;

- перечень работ и услуг по капитальному ремонту исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.



Региональный оператор капремонта

В соответствии с Законом Правительством Карелии утвержден пакет документов, регулирующих реализацию Закона и организацию капитального ремонта многоквартирных домов на территории республики. Распоряжением Правительства утвержден Устав Фонда капитального ремонта Республики Карелия, в котором содержатся цели и задачи Фонда, источники его формирования, а также основные положения о его деятельности. Фонд является специализированной некоммерческой организацией. Согласно Уставу, его цель - обеспечение проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта согласно Программе капитального ремонта. Генеральным директором Фонда назначен Анатолий Моисеевич Пекерман.

Кто контролирует работу регионального оператора?

Надзор за деятельностью Фонда, исполнением принимаемых им решений, использованием средств Фонда, а также соблюдением федерального и республиканского законодательства осуществляется Попечительским советом, действующим на общественных началах.

В состав попечительского совета входят заместитель Главы администрации Петрозаводска – председатель комитета жилищно-коммунального хозяйства Дмитрий Баженов,

депутаты Законодательного Собрания Лариса Жданова, Анна Позднякова, Михаил Савин и Александра Спиридонова, заместитель руководителя Государственной жилищной инспекции Карелии Александр Федоричев и заместитель Главы Администрации Кемского муниципального района Михаил Пешков.

Постановлением Правительства Карелии утвержден минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2014 год в размере 6 рублей 30 копеек на один квадратный метр общей площади помещения в месяц. В проекте на 2015 год предполагается сохранить размер минимального взноса на уровне 2014 года.

Действия собственников опубликования Программы:

- в течение 6-ти месяцев собственники на общем собрании должны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта своего многоквартирного дома (до 1 июня 2015 года).

Как сформировать свой фонд?

Способ 1: на специальном счете в банке. Владелец специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья;

- жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

- региональный оператор (в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета);

- управляющая организация.

Способ 2: на счете регионального оператора.

Открытие счетов на проведение капитальных ремонтов может быть осуществлено в российских банках, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 миллиардов рублей.

Жители многоквартирного дома, выбравшие первый способ, смогут легко поменять его, если только у дома нет непогашенных кредитов.

Как перейти с одного счета на другой?

Это можно сделать двумя способами:

Первый способ: со специального счета на счет регионального оператора - после решения общего собрания через 1 месяц;

Второй способ: со счета регионального оператора на специальный счет - после решения общего собрания - через 2 года.

Каковы функции регионального оператора?

К функциям регионального оператора относятся:

- **аккумуляция взносов** на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете (счетах) регионального оператора;

- **открытие на свое имя специальных счетов** и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета (региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета);

- **финансирование расходов** на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, (собственники которых выбрали способ формирования фонда на счете регионального оператора) с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета Республики Карелия;

- **взаимодействие с органами государственной власти** Республики Карелия и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,

- **оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи** по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества;

• **иные функции**, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными правовыми актами Республики Карелия, учредительными документами регионального оператора, а также Законом.

Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

1 сентября 2015 года - начало оплаты собственниками взносов на капитальный ремонт.

В каких случаях осуществляется возврат средств фонда капремонта?

- В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владетелем 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.

Как производится зачет стоимости ранее оказанных услуг или проведенных работ?

Зачет стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома:

- В случае, если до наступления установленного Программой срока проведения капитального ремонта общего имущества были выполнены отдельные работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные Программой, оплата этих работ (услуг) была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, средства в размере, равном стоимости этих работ (услуг), но не выше чем размер предельной стоимости этих работ (услуг), засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора.

- **Зачет стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется** на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме о проведении такого зачета, принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, может использоваться на финансирование дополнительных работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества.

Не уйдут ли наши деньги в другой район?

Нет. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального района или городского округа.

Кто оплачивает работу аппарата регионального оператора?

Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет средств бюджета Республики Карелия.

Обязанности местной администрации

В течение 6 месяцев с момента принятия и опубликования Программы местные администрации должны проводить информационную и организационную работу по принятию собственниками помещений решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. Местные власти обязаны утвердить краткосрочные - сроком до трех лет, - планы реализации Программы. Это нужно для того, чтобы конкретизировать сроки проведения капитального ремонта, уточнить планируемые виды услуг и работ, определить виды и объемы государственной и муниципальной поддержки.

До 1 апреля года, предшествующего планируемому, орган местного самоуправления должен направить в Министерство и региональному оператору утвержденные краткосрочные планы реализации Программы с указанием видов услуг и работ, а также сроков их проведения на очередной год и трехлетний период.

Министерством соответствующий краткосрочный региональный план формируется и утверждается до 1 июня года, предшествующего планируемому.



Собственники помещений в многоквартирных домах имеют право выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта.

Не позднее, чем через 5 месяцев после опубликования Программы, для принятия решения о выборе способа формирования орган местного самоуправления должен созвать общее собрание собственников помещений.

На собрании нужно решить вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

В случае, если собственники в установленный срок не выбрали способ формирования фонда орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

То же самое делается, если выбранный жильцами способ формирования фонда не был реализован.

Лица (заказчики), управляющие многоквартирными домами (ТСЖ, жилищные кооперативы, и управляющие организации) и региональный оператор не менее, чем за 6 месяцев до начала года проведения капитального ремонта, представляют предложения собственникам помещений о сроке начала капитального ремонта, перечне, объемах, стоимости работ и др.

Собственники, не позднее, чем через три месяца с момента получения предложения о капитальном ремонте (в случае, если собственники формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора),

обязаны рассмотреть и принять на общем собрании решение о перечне работ, смете расходов, сроках проведения капитального ремонта, источниках финансирования.

В том случае, если собственники в установленный срок не договорились о проведении капитального ремонта, орган местного самоуправления в срок до 1 октября года, предшествующего планируемому, сам принимает решение о проведении такого ремонта - в соответствии с Программой и предложениями регионального оператора.

Если капитальный ремонт общего имущества не проведен в срок в доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, и при этом требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого дома Программой, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу спецсчета.

В случае, если владелец спецсчета не перечислил средства на счет регионального оператора в установленный срок, муниципалитет вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании этих средств.

Какие функции возложены на местные администрации в процессе проведения капремонта?

Местные администрации могут являться техническим заказчиком работ по капитальному ремонту в домах, соб-

ственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора.

Это делается на основании договора, заключенного с региональным оператором - в случае принятия им решения о передаче этих функций муниципальным властям.

Орган местного самоуправления согласовывает акты приемки услуг и работ, утверждает порядок такого согласования муниципальным правовым актом, которым может быть предусмотрено создание для этого согласительной комиссии.

Также на муниципалитеты косвенно возложена функция по контролю за реализацией Программы в части соблюдения установленных ею сроков проведения ремонтных работ теми субъектами, которыми напрямую, минуя регионального оператора, открыты специальные счета в кредитных организациях (ТСЖ, ЖК, ЖСК – которые являются владельцами этих счетов).

Где можно ознакомиться с Программой?

Ознакомиться с Программой можно на официальном сайте Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия по адресу

<http://минстройрк.рф> в разделе Деятельность/Региональный оператор капитального ремонта.

В этом же разделе находится поисковая система «Региональная программа», где можно найти информацию по своему дому.

Полезная информация

1. Региональный оператор капитального ремонта – Фонд капитального ремонта Республики Карелия:

Тел.: +7 (8142) 57-44-05,

e-mail:kaprem10_01@mail.ru

<http://фондкр10.рф>

Генеральный директор:

Пекерман

Анатолий Моисеевич.

2. Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия, Управление жилищного хозяйства:

Тел.: +7 (8142) 76 61 35.

e-mail:minstroy@karelia.ru

<http://минстройрк.рф>

Начальник управления –

Чехонина

Надежда Ивановна.

3. Карельское республиканское отделение

межрегиональной общественной организации

содействия реформированию ЖКХ

+7(960)214-1230

e-mail:post@edelpost.com

<http://нжи.рф>

Руководитель -

Данильев

Дмитрий Геннадьевич

