

**Справочник собственника жилья  
в многоквартирном доме:  
ответы на актуальные вопросы  
и контактная информация**

*Выпуск подготовлен при участии государственной корпорации -  
Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства*  
2015

Справочник собственника жилья в многоквартирном доме: ответы на актуальные вопросы и контактная информация. - М.: АО «ИД «Комсомольская правда», 2015.- 120 с.

@ Предисловие - С. Разворотнева, 2015 г.

@ Текст справочника - государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, 2015 г.

@ Оформление - АО «ИД «Комсомольская правда», 2015 г.

ISBN 978-5-87107-983-6

## Капремонт по-новому

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 (МКД).

Во-первых, в каждом субъекте была сформирована собственная региональная программа капитального ремонта МКД, включающая все имеющиеся на территории дома за исключением признанных аварийными. Закон также дает субъекту РФ право не включать в перечень и ветхие дома с высокой степенью износа, не признанные аварийными. При этом субъект должен снести или реконструировать эти дома.

В репрограммах обязательно указываются сроки ремонта каждого дома.

Во-вторых, финансирование капитального ремонта осуществляется из двух источников. Обязательного платежа граждан и софинансирования из регионального бюджета. При этом закон дает право местным и региональным бюджетам принимать решение о софинансировании данных расходов. Размер взносов формировался на основании методики Минстроя России, однако к моменту запуска программ существенно отличался от региона к региону. Так, город С.-Петербург установил обязательный платеж в размере 2 рублей, а город Москва - 15 рублей за кв. м площади. При этом расчет субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг для малоимущих граждан распространяется и на капитальный ремонт.

В-третьих, закон дал собственникам право выбрать способ накопления средств на капитальный ремонт. Либо на индивидуальном счете, либо перечислять их в общий котел - на счет регионального оператора. Как показали первые шаги реализации реформы, подавляющее большинство собственников - более 80% - предпочли перечислять средства на счет регионального оператора.

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. Граждане возмущались, почему они вообще должны платить за капитальный ремонт, не будут ли разворованы деньги, почему платить надо сейчас, а ремонт состоится только через 20 лет и т. п.

Местные органы власти обязаны донести до граждан идеологию системы капитального ремонта.

- Каждый собственник, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, несет ответственность за содержание и ремонт общедомового имущества.

• Введение обязательных взносов - вещь неприятная, но необходимая, поскольку ни в местных, ни в региональных, ни в федеральном бюджетах нет средств для ремонта всех многоквартирных домов страны.

• Власти не устраняются от решения проблем - в большинстве регионов программы капитального ремонта софинансируются из региональных бюджетов, оказывается поддержка малоимущим.

• Средства, собираемые на капитальный ремонт, имеют несколько «степеней защиты». Их можно тратить только на те виды работ, которые прописаны в федеральном и региональном законе. Расход средств контролируют прокуратура, счетные палаты субъектов РФ, органы финмониторинга. При региональных фондах созданы попечительские советы, в которые входят представители общественных организаций. К тому же регион своим бюджетом гарантирует выполнение обязательств, зафиксированных в региональных программах.

Один из самых болезненных вопросов - сроки ремонта. Почему дом, построенный раньше, чем другой, попал в программу в более поздние сроки? Почему на ближайшие годы запланирован только ремонт крыши, хотя старый фундамент может не выдержать новую крышу? Часто такие сомнения имеют под собой реальную почву. Качество многих региональных программ далеко от совершенства - они формировались без реального технического обследования домов... Актуализация региональных программ - одно из требований Министерства строительства и ЖКХ РФ. В соответствии с рекомендациями приказа Минстроя № 427 от 14 августа 2014 года утверждены Методические рекомендации, в соответствии с которыми в спорных ситуациях решение о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости рекомендуется принимать коллегиально. В состав комиссий рекомендуется включать представителей органов местного самоуправления, государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, регионального оператора капитального ремонта, собственников помещений в многоквартирном доме, органа, осуществляющего государственный технический учет жилищного фонда, органа архитектуры и градостроительства, организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

По мере реализации программ капитального ремонта на первый план начинают выходить вопросы его качества. И здесь главными контролерами являются сами собственники. На общем собрании они утверждают перечень работ и выбирают одного из своих представителей для подписания акта сдачи-приемки. В некоторых субъектах РФ собственникам дают дополнительные полномочия. Например, согласование проекта работ. Для осуществления полноценного контроля собственники должны обладать необходимыми знаниями, которые они могут получить в региональных центрах общественного контроля в ЖКХ.

*Светлана Разворотнева,  
заместитель председателя Общественного совета при Минстрое  
России, исполнительный директор Некоммерческого партнерства  
«Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-  
коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль»*

# Раздел 1. Жилищная инспекция

## Работа государственных жилищных инспекций в вопросах и ответах

**Вопрос:** Кто контролирует деятельность управляющей организации?

**Ответ:** Деятельность управляющих организаций, ТСЖ, жилищных или иных специализированных кооперативов подотчетна общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме и контролируется органами государственного жилищного надзора по обращениям граждан и в плановом порядке. Органы государственного жилищного надзора следят за тем, чтобы органы власти и местного самоуправления, коммунальные предприятия, управляющие организации, ТСЖ и граждане соблюдали жилищное законодательство, законодательство об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, соблюдали требования к использованию и сохранности жилищного фонда, правила формирования фондов капитального ремонта, а также за соблюдением закона при создании управляющих организаций, ТСЖ и жилищных кооперативов, при предоставлении коммунальных услуг и начислении платы за них, следят, чтобы организации, которые управляют домом, вовремя и в полном объеме предоставляли всю необходимую информацию собственникам и пользователям помещений.

**Вопрос:** По каким вопросам можно обращаться в орган государственного жилищного надзора?

**Ответ:** Следует обращаться в органы государственного жилищного надзора, если причина обращения связана:

- с жалобами на нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (разбита лампочка в подъезде, исписаны стены в подъезде и лифте, не работает лифт, холодные батареи и полотенцесушитель в квартире, плесень на стенах в квартире, низкая температура горячей воды, не моют полы в подъезде, разбито окно в подъезде, повреждены ступени в подъезде и т. д.);

- с установкой приборов учета коммунальных услуг;

- с порядком определения размера и внесения платы за коммунальные услуги (например, неправомерное повышение тарифов, неправильно произведенный расчет по плате за горячую и холодную воду, водоотведение, отопление, несвоевременный перерасчет за услугу жилищно-коммунального хозяйства на основании представленных справок об отсутствии гражданина по месту жительства и т. п.);

- с порядком и условиями заключения договоров предоставления коммунальных услуг;

- с предоставлением (или непредоставлением) управляющей организацией, ТСЖ или жилищным кооперативом необходимой информации потребителям;

- с использованием и содержанием жилых помещений;

- с содержанием и использованием общего имущества в многоквартирном доме, с определением его состава;

- с вопросами управления многоквартирными домами.

Пожаловаться можно на управляющие организации, ТСЖ, на иные юридические лица, которые оказывают услуги по управлению многоквартирными домами, предоставляют коммунальные услуги, на действия (бездействие) органов государственной власти и местного самоуправления.

**Вопрос: Чем гарантируется доверие к специалистам государственного жилищного надзора?**

**Ответ:** Работу органов государственного жилищного надзора координирует Главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации. А при назначении на должность руководителя государственной жилищной инспекции Главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации принимает у кандидатов экзамен и проводит собеседование, выясняя, насколько профессиональны эти специалисты. С одной стороны, такая конструкция дает возможность специалистам государственного жилищного надзора принимать объективные, независимые от региональной конъюнктуры решения, с другой - обеспечивает необходимый контроль над качеством работы государственных жилищных инспекторов на уровне Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

**Вопрос: Круг вопросов, рассматриваемых государственными жилищными инспекторами, очень широкий. Неужели они разбираются во всех проблемах жилищного законодательства?**

**Ответ:** Все сотрудники органов государственного жилищного надзора проходят конкурсную проверку на качество профессиональных знаний: тестирование и собеседование.

Кроме того, органы государственного жилищного надзора имеют право привлекать к участию в проверках экспертов и экспертные организации.

**Вопрос: Что должно быть результатом проверки, проведенной органом государственного жилищного надзора?**

**Ответ:** Если проверка покажет наличие нарушений, государственная жилищная инспекция выдаст предписание об их устранении. Если налицо административное правонарушение, орган государственного жилищного надзора вправе составить протокол и принимать меры по предотвращению таких нарушений. Невыполнение предписаний государственных жилищных инспекций грозит нарушителям серьезными штрафами и профессиональной дисквалификацией.

Также инспектор может направить материалы в правоохранительные органы для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений. Для защиты прав собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах, потребителей коммунальных услуг государственная жилищная инспекция может обращаться в суд.

Планы проверок и результаты плановых и внеплановых проверок публикуются на сайте органа государственного жилищного надзора.

**Вопрос: Какова роль органов государственного жилищного надзора в лицензировании управляющих организаций?**

**Ответ:** Государственные жилищные инспекции играют ведущую роль в лицензировании управляющих организаций: на базе органов государственного жилищного надзора создается лицензионная комиссия, которая сначала принимает квалификационные экзамены у руководителей управляющих организаций, проверяя глубину их профессиональных знаний, а затем проверяет управляющую компанию на соответствие лицензионным требованиям и выдает лицензию. После этого орган государственного жилищного надзора следит за качеством управления многоквартирными домами: нарушения могут стать поводом для исключения дома из реестра лицензий (недобросовестная управляющая организация перестает им управлять), а когда число таких домов растет - лишением нарушителя лицензии на право управления многоквартирными домами.

**Вопрос: Незнакомец звонит в дверь и представляется жилищным инспектором, обязательно ли пускать его в квартиру?**

**Ответ:** Государственные жилищные инспектора имеют служебные удостоверения, а в некоторых регионах Российской Федерации и специальную форму.

Однако в любом случае гражданину Российской Федерации гарантируется неприкосновенность жилища: государственного жилищного инспектора можно (но не обязательно) впустить в квартиру, проверив перед этим его служебные документы.

**Вопрос: Когда в нашем регионе откроется государственная жилищная инспекция?**

**Ответ:** Орган государственного жилищного надзора работает в каждом субъекте Российской Федерации.

## Раздел 2. Тарифы на коммунальные услуги

### Ответы на актуальные вопросы по тарифному регулированию жилищно-коммунальных услуг

**Вопрос: Как разграничиваются полномочия в сфере госрегулирования тарифов в жилищно-коммунальном комплексе?**

**Ответ:** Государство регулирует тарифы на товары и услуги в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения на трех уровнях: федеральном, региональном и на уровне органов местного самоуправления.

На федеральном уровне сами тарифы не устанавливаются - Правительство Российской Федерации своим постановлением утверждает **предельные уровни изменения платы граждан за коммунальные услуги в среднем по каждому субъекту Российской Федерации.**

Кроме того, на федеральном уровне контролируется обоснованность устанавливаемых в регионах тарифных решений на товары и услуги организаций коммунального комплекса, рассматриваются экономические споры, которые могут возникать между регулируемой организацией и тарифным регулятором в регионе.

К полномочиям субъектов Российской Федерации относится установление самих тарифов и нормативов на тепловую энергию, на холодную и горячую воду, водоотведение, установление конечных тарифов на электроэнергию для населения, а также розничных цен на газ для населения и цен на сжиженный газ.

В ведении органов местного самоуправления остается ряд полномочий, которые связаны прежде всего с согласованием программ развития организаций коммунального комплекса.

**Вопрос: В чем различие между коммунальными и жилищными услугами и как формируется платеж?**

**Ответ:** Принципиальное различие состоит в том, что тарифы на коммунальные услуги **регулируются государством**, а жилищные определяются, за редким исключением, самими **собственниками жилья.**

К коммунальным услугам относится деятельность исполнителей коммунальных услуг по оказанию потребителям следующих услуг:

- холодного и горячего водоснабжения;
- электроснабжения;
- газоснабжения;
- отопления;
- поставки твердого топлива при наличии печного отопления.

Что касается платы за жилое помещение, то она складывается из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также платы за капитальный ремонт имущества в доме (для нанимателей жилого помещения по договору социального найма - платы



за наем). Все условия должны быть зафиксированы в договоре с управляющей компанией при непосредственном участии и контроле со стороны граждан-собственников. Оказание жилищных услуг - конкурентный вид деятельности, поэтому при определенных в договоре с управляющей компанией условиях его можно расторгнуть или пересмотреть. Поэтому **плата за жилищные услуги не регулируется государством.**

Плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из **тарифа** на соответствующую коммунальную услугу и **объема** потребления услуги, который определяется исходя из показаний приборов учета коммунального ресурса либо в соответствии с утвержденными нормативами потребления коммунальных услуг. Кроме того, в итоговой сумме платежа могут учитываться субсидии и льготы в случае их предоставления гражданам.

**Вопрос: В чем разница между понятиями «платеж» и «тариф»?**

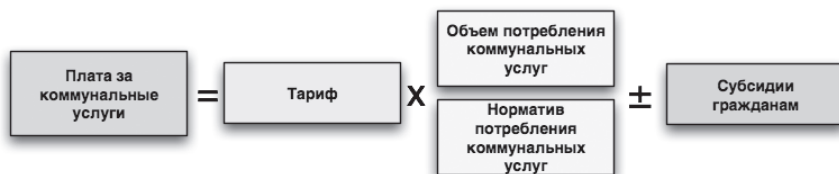
**Ответ:** Важно различать понятия «**платеж** за коммунальные услуги» и «**тариф** за коммунальную услугу (ресурс)».

Тариф - это стоимость коммунального ресурса, выраженная в рублях за единицу ресурса (например, тарифы на тепловую энергию - руб. за 1 Гкал., тарифы на холодное водоснабжение и водоотведение - руб. за 1 куб. м, тарифы на электроэнергию - руб. за 1 кВтч). Тарифы на горячую воду в соответствии с действующим законодательством устанавливаются в виде двухкомпонентных тарифов.

Платеж - это произведение тарифа на объем потребленного коммунального ресурса, определяемого по показаниям приборов учета, либо по установленным уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации нормативам.

В отдельных случаях размер платы за коммунальные услуги может быть скорректирован ввиду наличия бюджетных дотаций или субсидий (льгот), предоставляемых гражданам на оплату коммунальных услуг.

В целом **расчет платы за коммунальные услуги** можно представить следующим образом:



**Вопрос: Что такое нормативы потребления коммунальных услуг?**

**Ответ:** Нормативы потребления коммунальных услуг представляют собой расчетный среднемесячный объем потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, газа, услуг по водоотведению, электрической энергии, тепловой энергии) потребителем в многоквартирном

доме или жилом доме при отсутствии приборов учета. Нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации на срок не менее трех лет.

**Вопрос: Кто контролирует применение тарифов и нормативов?**

**Ответ:** Применение тарифов на коммунальные услуги и нормативы их потребления контролируют уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Обоснованность устанавливаемых нормативов потребления ЖКУ контролируют органы государственной жилищной инспекции в тех же субъектах Российской Федерации.

**Вопрос: Что такое предельный индекс изменения платы граждан? Куда обращаться, если платеж рассчитан неправильно?**

**Ответ:** В соответствии со статьей 157.1 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливаются:

- предельные (максимальные) индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях (утверждаются высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации));

- индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации (утверждаются Правительством Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 157.1 Жилищного кодекса Российской Федерации не допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях, утвержденных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации). В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предельные индексы утверждаются по согласованию с представительными органами муниципальных образований.

Узнать, какой индекс изменения размера вносимой гражданами платы установлен в отдельном муниципальном образовании, можно на сайтах глав администраций субъектов Российской Федерации или на сайте Федеральной службы по тарифам - [http://www.fstrf.ru/tariffs/reg\\_index/](http://www.fstrf.ru/tariffs/reg_index/).

Изменение платы граждан рассчитывается ежемесячно при сопоставимом наборе и объеме коммунальных услуг по отношению к декабрю предыдущего года.

Если при одинаковом наборе коммунальных услуг и сопоставимых объемах потребления рост платежа превысит установленный администрацией региона для конкретного муниципального образования максимальный

индекс изменения, необходимо обратиться в свою управляющую компанию либо ТСЖ за разъяснениями. Контроль за правильностью начисления платы граждан за коммунальные услуги осуществляют **государственные жилищные инспекции субъектов Российской Федерации**.

Вне зависимости от величины изменения платежа за коммунальные услуги при наличии законодательно установленных оснований за начислением адресных социальных субсидий по оплате жилищно-коммунальных услуг необходимо обращаться в органы социальной защиты по месту жительства.

**Вопрос: Существуют ли механизмы защиты малообеспеченных категорий граждан при оплате коммунальных услуг?**

**Ответ:** В целях социальной защиты малообеспеченных слоев населения согласно действующему законодательству предусмотрены выплаты субсидий (в пределах региональных стандартов нормативной площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг).

В связи с чем гражданам, у которых максимальная допустимая доля собственных расходов на оплату жилья и коммунальных услуг **превышает 22%** в совокупном семейном доходе, необходимо обращаться в органы социальной защиты по месту жительства для получения субсидий.

Кроме того, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации органы местного самоуправления вправе применять при расчете субсидий отличные от установленных региональных стандартов нормативы площади жилого помещения и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих субсидии.

**Вопрос: Почему в разных регионах разный уровень тарифов?**

**Ответ:** Региональные различия в уровне тарифов обусловлены климатическими, территориальными особенностями, схемой коммунальной инфраструктуры, степенью загрузки установленного оборудования и другими технологическими особенностями процесса производства и передачи товаров и услуг ресурсоснабжающих организаций.

В частности, к факторам региональных различий относятся:

- динамика изменения объемов реализации товаров и услуг (обратно-пропорциональная зависимость: чем больше объем реализации услуг, тем меньше размер тарифа);
- территориальное расположение, характер местности (горная, холмистая, равнинная, удаленность объектов);
- высокий уровень цен на энергоресурсы (топливо, электроэнергия) и стоимость поставки их до объектов коммунальной инфраструктуры;
- различия в технологическом процессе производства и подачи коммунального ресурса потребителям, в том числе в видах используемого топлива;

- протяженность сетей;
- уровень энергоемкости установленного оборудования и величина подключенной нагрузки;
- степень изношенности сетей и оборудования (влияет на расходы, необходимые для поддержания систем снабжения услугами в рабочем состоянии);
- наличие собственных источников добычи воды или использование покупной воды;
- другие причины и особенности технологического процесса производства и реализации услуг потребителям каждой конкретной ресурсоснабжающей организацией.

Тарифы для организаций, расположенных в одном городе, также могут отличаться в силу различия объемов потребления, уровня энергоемкости установленного оборудования, степени изношенности и протяженности сетей.

**Вопрос: Где можно получить информацию об установленных тарифах на коммунальные услуги?**

**Ответ:** Информация о принятых тарифных решениях и утвержденных нормативах потребления коммунальных услуг в обязательном порядке публикуется на сайтах региональных регулирующих органов (<http://www.fstrf.ru/regions/region/showlist>).

Помимо этого, Правительством Российской Федерации приняты нормативные акты, обязывающие регулируемые организации раскрывать информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности, расходах, учтенных при установлении тарифов и ходе выполнения производственных и инвестиционных программ.

Раскрытие информации осуществляется путем ее размещения на официальном сайте организации в сети «Интернет», на официальном сайте органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования цен (тарифов), в печатных средствах массовой информации, а также по запросам потребителей.

Контроль за соблюдением стандартов раскрытия информации регулируемыми организациями отнесен к полномочиям органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования цен (тарифов).

**Вопрос: Кем и как рассчитываются ставки на подключение к газораспределительным сетям?**

**Ответ:** Размер платы за подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям и (или) стандартизированные тарифные ставки, определяющие ее величину, рассчитываются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2013 года № 1314 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, вступившие в силу с 1 марта 2014 года, а также внесены изменения в Основные положения формирования и государственного регулирования цен на газ, тарифов на услуги по его транспортировке и платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям на территории Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2000 года № 1021 в части дополнения их разделом «VI.2. Плата за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям».

Во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2013 года №1314 Федеральной службой по тарифам были разработаны и утверждены приказом от 28 апреля 2014 года № 101-э/3 Методические указания по расчету размера платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к сетям газораспределения и (или) стандартизированных тарифных ставок, определяющих ее величину. Указанные Методические указания вступили в силу 22 июня 2014 года и используются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов для расчета размера платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к сетям газораспределения.

**Вопрос: Кто должен оплачивать внутридомовое обслуживание газовых сетей?**

**Ответ:** В соответствии с частями 1 и 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, в структуру платы за жилое помещение для нанимателя жилого помещения, как и для собственника помещения в многоквартирном доме, входит плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, предусмотрено, что плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения.

Таким образом, стоимость технического обслуживания внутридомового газового оборудования (далее - ВДГО) для нанимателей жилых помещений и для собственников помещений в многоквартирных домах подлежит включению в плату за ремонт и содержание жилья.

В соответствии с частью 3 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, в том числе на техническое обслуживание и ремонт ВДГО.

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354, а также Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 г. № 549, определено, что абонент (потребитель газа) обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, своевременно заключать договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 года № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» работы по техническому использованию и ремонту ВДГО выполняются специализированной организацией в порядке, предусмотренном «Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении услуги по газоснабжению», на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, заключенного между заказчиком и исполнителем.

Приказом Федеральной службы по тарифам от 27 декабря 2013 года № 269-э/8 утверждены «Методические рекомендации о правилах расчета стоимости технического обслуживания и ремонта внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», которые могут быть использованы для расчета стоимости услуг по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

**Вопрос: Как рассчитывается тариф на электроэнергию для двух- и трехзонных счетчиков?**

**Ответ:** Приказом ФСТ России от 16.09.2014 № 1442-э (вступил в силу 11.11.2014) утверждены Методические указания по расчету тарифов на электрическую энергию (мощность), поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей (далее - Методические указания), которыми предусмотрены алгоритмы расчета тарифов, дифференцированных по зонам (часам) суток с применением унифицированных повышающих (понижающих) коэффициентов к одноставочному тарифу.

- при расчете ставок тарифа, дифференцированного по двум зонам суток, применяются следующие коэффициенты:
  - ставка ночной зоны - коэффициент в диапазоне от 0,6 до 0,8;
  - ставка дневной зоны - коэффициент 1,15;

- при расчете ставок тарифа, дифференцированного по трем зонам суток, применяются следующие коэффициенты:
  - ставка ночной зоны - коэффициент в диапазоне от 0,6 до 0,8;
  - ставка полупиковой зоны - 1;
  - ставка пиковой зоны - коэффициент в диапазоне от 1,2 до 1,3;

В случае, когда применение данных коэффициентов приводит к существенному росту или снижению ставок тарифа, дифференцированного по зонам суток, то изменение данных ставок производится не менее чем на 1,5 и не более чем на 2 индекса потребительских цен, определенного Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на соответствующий период.

**Вопрос: Как рассчитывается тариф в рамках социальной нормы потребления электричества?**

**Ответ:** Тариф в пределах социальной нормы для субъектов Российской Федерации, в которых реализуются пилотные проекты, утверждаются на следующий период с ростом на индекс, определенный параметрами Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на соответствующий период в части изменения цен (тарифов) для населения.

В регионах, в которых не реализуются пилотные проекты, тариф в пределах социальной нормы при введении расчетов с применением данного механизма на первый регулируемый период должен быть снижен не менее чем на 3% и не более чем на 10% от тарифа, действовавшего в предыдущем периоде. В последующие периоды изменение тарифов производится согласно параметрам Прогноза.

**Вопрос: Кто имеет право на применение понижающего коэффициента на тариф по электроэнергии?**

**Ответ:** Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области регулирования тарифов в зависимости от региональных особенностей, социальных и экономических факторов, сложившихся в субъекте Российской Федерации, при расчете тарифов могут применять понижающие коэффициенты в диапазоне от 0,7 до 1 для следующих потребителей:

- население, проживающее в городских населенных пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами для приготовления пищи и (или) электроотопительными установками;
- население, проживающее в сельских населенных пунктах;
- садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие объединения граждан;
- некоммерческие организации, учрежденные гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства;

• юридические лица, приобретающие электрическую энергию (мощность) в целях потребления осужденными в помещениях для их содержания при условии наличия отдельного учета электрической энергии для указанных помещений;

• содержащиеся за счет прихожан религиозные организации;

• объединения граждан, приобретающих электрическую энергию (мощность) для использования в принадлежащих им хозяйственных постройках (погребов, сараи), а также некоммерческие объединения граждан (гаражно-строительные, гаражные кооперативы) и граждане, владеющие отдельно стоящими гаражами, приобретающие электрическую энергию (мощность) в целях потребления на коммунально-бытовые нужды и не используемую для осуществления коммерческой деятельности.

**Вопрос: По какому тарифу оплачивают электрическую энергию члены садовых некоммерческих товариществ - по тарифу для сельского или городского населения?**

**Ответ:** Оплата электрической энергии производится по тарифам, утвержденным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации для данной категории потребителей. При этом тариф не зависит от месторасположения садового некоммерческого товарищества, а зависит от того, принял ли регулирующий орган решение о применении понижающего коэффициента меньше 1 или утвердил на уровне тарифов для населения.

**Вопрос: Как рассчитывается тариф на горячее водоснабжение? В чем отличие закрытых и открытых систем водоснабжения?**

**Ответ:** В соответствии с п. 27 статьи 2 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» централизованная система горячего водоснабжения представляет собой комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для горячего водоснабжения путем отбора горячей воды из тепловой сети (далее - открытая система теплоснабжения (горячего водоснабжения) или из сетей горячего водоснабжения либо путем нагрева воды без отбора горячей воды из тепловой сети с использованием центрального теплового пункта (далее - закрытая система горячего водоснабжения);

Согласно части 9 статьи 32 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» тарифы в сфере горячего водоснабжения могут быть установлены в виде двухкомпонентных тарифов с использованием компонента на холодную воду и компонента на тепловую энергию в порядке, определенном основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Расчет двухкомпонентных тарифов на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с пунктами 88-93 Основ ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведе-



ния, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406, пунктами 109-114 Методических указаний по расчету регулируемых тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденных приказом ФСТ России от 27.12.2013 № 1746-э, путем определения величины каждого компонента тарифа на горячую воду при установлении двухкомпонентного тарифа на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения.

Вместе с тем необходимо отметить, что положения части 9 статьи 32 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» не исключают возможность установления тарифа на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения в ином виде.

Согласно части 5 статьи 9 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» тарифы на горячую воду в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения) устанавливаются в виде двухкомпонентных тарифов с использованием компонента на теплоноситель и компонента на тепловую энергию.

Расчет тарифов на горячую воду, поставляемую с использованием открытой системы горячего водоснабжения (теплоснабжения), осуществляется в соответствии с пунктом 87 Основ ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22.10.2012 № 1075, пунктами 154 - 157 Методических указаний по расчету регулируемых цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, утвержденных приказом ФСТ России от 13.06.2013 № 760-э, путем определения органом регулирования величины каждого компонента тарифа на горячую воду при установлении двухкомпонентного тарифа на горячую воду в открытой системе горячего водоснабжения (теплоснабжения).

**Вопрос: Как рассчитываются тарифы на подключение к централизованной системе водоотведения?**

**Ответ:** В соответствии с п. 81 Основ ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406 (далее - Основы ценообразования), плата за подключение (технологическое присоединение) объекта лица, обратившегося в регулируемую организацию с заявлением о заключении договора о подключении к централизованной системе водоотведения, определяется на основании установленных тарифов на подключение (технологическое присоединение) или в индивидуальном порядке в случаях и порядке, которые предусмотрены Основами ценообразования.

Согласно пункту 82 Основ ценообразования размер платы за подключение рассчитывается организацией, осуществляющей подключение (технологическое присоединение), исходя из установленных тарифов на подключение (технологическое присоединение) и с учетом величины подключаемой (технологически присоединяемой) нагрузки и расстоя-

ния от точки подключения (технологического присоединения) объекта заявителя, в том числе канализационных сетей заявителя, до точки подключения к централизованным системам водоотведения.

При этом в соответствии с п. 83 Основ ценообразования тариф на подключение (технологическое присоединение) включает в себя:

- ставку тарифа за подключаемую (технологически присоединяемую) нагрузку;

- ставку тарифа за расстояние от точки подключения (технологического присоединения) объекта заявителя до точки подключения канализационных сетей к объектам централизованных систем водоотведения (далее - ставка за протяженность сети).

Размер ставки за протяженность сети дифференцируется в соответствии с методическими указаниями, в том числе в соответствии с типом прокладки сетей, и рассчитывается исходя из необходимости компенсации регулируемой организации следующих видов расходов на прокладку (перекладку) сетей водоотведения в соответствии со сметной стоимостью прокладываемых (перекладываемых) сетей и налога на прибыль.

В соответствии с п. 85 Основ ценообразования в отношении заявителей, величина подключаемой (присоединяемой) нагрузки объектов которых превышает 10 куб. метров в час, осуществляется с использованием создаваемых сетей водоотведения с площадью поперечного сечения трубопровода, превышающей 300 кв. сантиметров (предельный уровень нагрузки), размер платы за подключение устанавливается органом регулирования тарифов индивидуально с учетом расходов на увеличение мощности (пропускной способности) централизованных систем водоотведения, в том числе расходов на реконструкцию и (или) модернизацию существующих объектов централизованных систем водоотведения.

Отмечаем, что законом субъекта Российской Федерации могут быть установлены категории абонентов, в отношении которых допускается установление платы за подключение их объектов в меньших размерах (льготная плата), основания для предоставления такой льготы, источники и порядок компенсации регулируемым организациям доходов, недополученных в результате предоставления таких льгот. При установлении для отдельной категории абонентов льготной платы за подключение повышение платы за подключение для других категорий абонентов не допускается (пункт 87 Основ ценообразования).

## Раздел 3. Капитальный ремонт в многоквартирных домах

### Вопросы и ответы по работе региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

**Вопрос:** Чем отличается специальный счет от счета регионально-го оператора?

**Ответ:** В случае выбора первого способа собственники помещений в многоквартирном доме сами занимаются организацией капитального ремонта: определяют размер ежемесячного взноса (не должен быть менее установленного нормативным правовым актом субъекта РФ минимального взноса), перечень услуг и работ по капитальному ремонту (в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта), сроки его проведения (не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта), владельца специального счета и кредитную организацию, в которой он будет открыт. На специальном счете аккумулируются средства собственников только в одном многоквартирном доме, и данные средства могут быть использованы только на ремонт этого дома. В этом случае собственники самостоятельно несут расходы на открытие и обслуживание специального счета, формирование и доставку платежных документов, учет фондов капитального ремонта, а также организуют проведение капитального ремонта, в том числе контролируют соблюдение установленных общим собранием собственников сроков, а также качество выполняемых работ.

В случае выбора второго способа проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки обеспечивает региональный оператор, который привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, 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 привлеченными им подрядными организациями.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств субъект РФ несет субсидиарную ответственность перед собственниками.

Средства, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах. При этом законом субъекта РФ может быть установлено, что такое использование средств допуска-

ется только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований (часть 4 статьи 179 ЖК РФ).

**Вопрос: Какие лица могут быть владельцем специального счета?**

**Ответ:** В соответствии с последними изменениями в Жилищный кодекс Российской Федерации владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, определяется в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации;

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;

4) региональный оператор.

**Вопрос: Если собственники жилья решили сформировать фонд на капитальный ремонт у регионального оператора, то за чей счет будет осуществляться подготовка документов к капитальному ремонту, в частности изготовление новых технических паспортов, проведение энергоаудита.**

**Ответ:** Согласно Положению о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации (далее Положение), утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года № 1301 (в редакции, действующей до 19 мая 2009 года), технический паспорт строения должен был составляться при приемке жилых строений в эксплуатацию.

Технический учет жилищного фонда возлагался на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее именуются БТИ).

Технические паспорта, иные документы, составленные БТИ до введения в действие Положения, считаются действительными и хранятся в архивах БТИ.

С 19 мая 2009 года в целях государственного учета жилищного фонда БТИ осуществляет техническую инвентаризацию жилищного фонда

в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Согласно Положению об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 года № 921, в результате осуществления первичного государственного технического учета многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 1 марта 2008 года, организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации выдаются кадастровые паспорта соответствующих объектов капитального строительства.

Согласно части 8 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с 1 января 2013 года на всей территории России осуществляется государственный кадастровый учет зданий, и положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства с указанной даты не применяются.

В отношении многоквартирных домов, вводимых в эксплуатацию с начала 2013 года, осуществляется подготовка технического плана (а не технического паспорта), поскольку согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 1 марта 2013 года № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» к документам, необходимым для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, относится технический план здания, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Технический план содержит в себе сведения, необходимые для постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет.

Сведения о здании, за исключением сведений о местоположении его на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ (в случае введения в эксплуатацию многоквартирного дома заказчиком является его застройщик), разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации здания или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания.

Кроме того, в законодательстве отсутствует требование об обязательности наличия для многоквартирного дома технического паспорта или кадастрового паспорта как такового для проведения капитального ремонта.

При этом если для проектирования капитального ремонта требуется проведение технического обследования жилых зданий, то согласно ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий», утвержденным приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР

от 6 июля 1988 года № 191, такое обследование выполняется за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт (реконструкцию) жилых зданий, и производится специализированными изыскательскими и проектно-изыскательскими организациями.

Такое техническое обследование многоквартирных домов допустимо финансировать за счет средств фонда капитального ремонта многоквартирных домов, поскольку эти работы могут включаться в состав работ по подготовке проектной документации на проведение капитального ремонта при условии, что в соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, дополнен соответствующими услугами и (или) работами.

Если указанным актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту не расширен, то исходя из анализа статей 166 и 174 Жилищного кодекса на цели технического обследования многоквартирного дома могут быть затрачены лишь те средства фонда капитального ремонта, которые сформированы из части взносов на капитальный ремонт, превышающей установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации минимальный размер.

Аналогичный подход к проведению энергоаудита - если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту не дополнен данным видом работ, то на цели энергоаудита многоквартирного дома могут быть затрачены лишь те средства фонда капитального ремонта, которые сформированы из части взносов на капитальный ремонт, превышающей установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации минимальный размер.

Учитывая, что при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники уплачивают взносы в фонд капитального ремонта в размере минимального взноса, то в случае, если перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту не дополнен работами по проведению технического обследования и энергоаудита, использовать на проведение таких работ средства фонда капитального ремонта нельзя. Собственники могут принять решение о проведении данных работ, определив дополнительные источники их финансирования. Кроме того, такие работы могут быть проведены по решению и за счет иного лица (например, органа государственной власти, местного самоуправления), заинтересованного в наличии вышеуказанных документов.

**Вопрос: В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете каким образом выставляются платежные доку-**

**менты? Кто будет осуществлять контроль наличия задолженности по уплате взносов и осуществлять претензионную работу?**

**Ответ:** В соответствии с частью 2 статьи 171 Жилищного кодекса, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 Жилищного кодекса, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии внесенной в ЖК РФ новой частью 3 (1) статьи 175, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним. Собственники могут принять решение как об оплате взносов по единому платежному документу за все жилищно-коммунальные услуги, в котором отдельной строкой выделяется взнос за капитальный ремонт, так и по отдельному платежному документу. Необходимо отметить, что при оплате по единой квитанции взносы на капитальный ремонт уплачиваются на специальный счет, и лица, осуществляющие управление МКД, не могут быть получателями этих средств.

Примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг с указанием в числе услуг взноса на капитальный ремонт утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 декабря 2014 г. № 924/пр.

Лицо, осуществляющее контроль по формированию задолженности, определяется решением общего собрания собственников.

**Вопрос: Если в жилищный кооператив входят несколько многоквартирных домов, объединенных одной территорией, может ли такое ЖК открывать свой счет на капитальный ремонт общего имущества всех собственников в ЖК?**

**Ответ:** Жилищный кооператив согласно части 2 статьи 175 ЖК РФ может быть владельцем специального счета.

Жилищным кодексом не установлены ограничения для ЖК в части открытия специальных счетов нескольким МКД, управление которыми осуществляется таким ЖК.

При этом частью 4 статьи 175 ЖК РФ определено, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда ка-

питательного ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Таким образом, в случае принятия собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и выборе владельцем такого счета ЖК, этот ЖК открывает специальный счет для каждого многоквартирного дома.

**Вопрос: Какова процедура расторжения договора специального счета при смене владельца специального счета?**

**Ответ:** В соответствии с последними изменениями в ЖК РФ, в случаях замены владельца специального счета договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 176 ЖК РФ).

**Вопрос: Нужно ли переизбирать владельца специального счета, если управляющей организацией-владельцем специального счета прекращено управление МКД? Если ДА, какова процедура?**

**Ответ:** В соответствии с последними изменениями в ЖК РФ установлена обязанность собственников на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда.

В случае, если решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта не будет принято или не реализовано (либо данное собрание не проведено) в не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, прекращения управления многоквартирным домом лицами, являющимися владельцами специального счета, орган местного самоуправления принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета (часть 8 статьи 175 ЖК РФ).



**Вопрос: Какие сроки и процедуры по смене способа накопления фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет предусматривает законодательство?**

**Ответ:** Изменение способа формирования фонда капитального ремонта регламентировано статьей 173 ЖК РФ, согласно которой способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны определить:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- 2) владельца специального счета;
- 3) кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет;
- 4) о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- 5) об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.

Согласно изменениям в ЖК перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также сроки проведения таких работ (услуг) определяются региональной программой. Однако указанный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленных программой, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта, если в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется региональному оператору.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитально-

го ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Необходимо отметить, что в случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

При изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных ЖК РФ, региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете обязан передать владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

**Вопрос: Могут ли собственники МКД принять решение об открытии спецсчета в территориальном органе казначейства? Если ДА, то на какой нормативный документ ссылаться?**

**Ответ:** Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом РФ и особенностями, установленными Жилищным кодексом РФ (часть 1 статьи 175 ЖК РФ). Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети Интернет.

Таким образом, специальный счет может быть открыт только в банке.

В соответствии с изменениями в ЖК РФ, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации может открываться только счет регионального оператора при «котловом» способе формирования фонда капитального ремонта, если это предусмотрено законами субъектов РФ (часть 4 статьи 180).

**Вопрос: Возможно ли осуществлять оплату комиссионного вознаграждения банку за счет средств, находящихся на специальном счете?**

**Ответ:** В соответствии с пунктами 2.1 и 2.8 главы 2 инструкции Банка России от 14 сентября 2006 года № 28-И «Об открытии и закрытии

банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам)» специальный счет является отдельным видом банковского счета и открывается в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации для осуществления предусмотренных им операций соответствующего вида.

Специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта, предназначен исключительно для проведения операций по зачислению и списанию денежных средств, связанных с формированием и использованием фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с частью 1 статьи 177 Жилищного кодекса Российской Федерации по специальному счету могут совершаться в том числе операции по начислению процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета.

Частью 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, а также погашения кредитов, займов, полученных и использованных для оплаты данных работ, и уплаты процентов за пользование этими кредитами, займами.

Таким образом, уплата комиссионного вознаграждения банку не может производиться за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Вместе с тем договором банковского счета могут быть предусмотрены иные источники уплаты комиссионных вознаграждений банку, например: средства фонда капитального ремонта, сформированного исходя из размера взноса, превышающего минимальный, начисленные банком проценты за пользование денежными средствами. Также договором банковского счета может быть предусмотрена оплата услуг банка с другого счета клиента.

Решением субъекта Российской Федерации на регионального оператора - владельца специального счета может быть возложена обязанность по внесению расходов на уплату комиссионных вознаграждений банку за открытие и обслуживание специального счета, что предполагает включение средств на эти цели в смету на содержание регионального оператора.

**Вопрос: Как производится расчет минимального размера фонда капитального ремонта?**

**Ответ:** Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, может быть установлен законом субъекта РФ. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов (часть 8 статьи 170 ЖК РФ).

Минимальный размер фонда капитального ремонта устанавливается в соответствии с разделом 7 Методических рекомендаций по установлению субъектом РФ минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных Приказом Минстроя России от 07.02.2014 № 41/пр.

Минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома рекомендуется определять как долю от оценочной стоимости капитального ремонта такого дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный субъектом РФ перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Субъекту РФ рекомендуется устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома в размере не более 30 процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определенной в соответствии с разделом 2 Методических рекомендаций. Минимальный размер фонда капитального ремонта рекомендуется устанавливать в рублях на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

**Вопрос:** С какого момента возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах-новостройках?

**Ответ:** Статья 170 ЖК РФ дополнена частью 5 (1), в соответствии с которой обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном

многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Частью 2 статьи 153 ЖК РФ предусмотрено, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение, у лица, принявшего помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома (далее дом) в эксплуатацию (обязанность по внесению указанной платы возникает с момента такой передачи), а также у застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Следует отметить, что при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (часть 3 статьи 158 ЖК РФ). Таким образом, требования по оплате взноса за весь период его уплаты предъявляются к лицу, имеющему право собственности в текущий момент.

**Вопрос:** Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, приостановить обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт по достижении минимального размера фонда капитального ремонта своего дома?

**Ответ:** Право принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт по достижении минимального размера фонда капитального ремонта есть только у собственников, формирующих фонды капитального ремонта на специальных счетах (часть 8 статьи 170 ЖК РФ), если законом субъекта РФ установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах.

Однако, когда за счет средств фонда будут оплачены работы по капитальному ремонту и его размер станет меньше установленного, оплату взносов будет необходимо возобновить, пока размер фонда опять не достигнет минимального значения.

**Вопрос:** Возможно ли отказаться от сбора в фонд капитального ремонта жителям многоквартирного дома с непосредственным управлением?

**Ответ:** Независимо от выбранного способа управления многоквартирным домом, собственники обязаны уплачивать ежемесячные взно-

сы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в установленном размере или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере (часть 1 статьи 169 ЖК РФ). Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством РФ порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. При этом собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка (часть 2 статьи 169 ЖК РФ). Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом (часть 3 статьи 169 ЖК РФ).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (часть 5 (1) статьи 170 ЖК РФ).

**Вопрос:** Должен ли наниматель уплачивать взнос на капитальный ремонт?

**Ответ:** Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, не включает в себя взнос на капитальный ремонт. Капитальный ремонт общего имущества в многоквар-

тирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда (часть 1 статьи 154 ЖК РФ).

Вместе с тем экономический смысл платы за наем жилого помещения состоит в возмещении нанимателем затрат собственника этого помещения. В соответствии с приказом Минстроя РФ от 02.12.1996 № 17-152 «Об утверждении «Методических указаний по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда», плата за наем должна компенсировать затраты собственника жилого помещения на строительство и реконструкцию жилищного фонда в течение срока службы жилищного фонда. Определение базовой ставки за наем жилого помещения рекомендуется производить исходя из определения отчислений на реновацию (полное восстановление) муниципального и государственного жилищного фонда.

**Вопрос: В нашем доме собственники выбрали способ накопления взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора. Обязательно ли заключение договора с региональным оператором или пока мы не заключим с ним договор, то и не должны платить взносы?**

**Ответ:** Права и обязанности собственников и регионального оператора согласно последним изменениям в ЖК РФ, следуют из закона, а не из договора. Так, статьей 181 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, за которых в установленных ЖК РФ случаях такое решение принято органом местного самоуправления, имеют права и исполняют следующие обязанности:

1) ежемесячно вносят в установленные сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

2) принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены ЖК РФ, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме;

3) участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;

4) запрашивают и получают предусмотренные ЖК РФ сведения (информацию) от заинтересованных лиц;

5) реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Региональный оператор должен исполнять обязанности по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, перечислить в случаях, предусмотренных ЖК РФ, денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта, исполнять иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ. Также региональный оператор применяет установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт.

Методическое обеспечение деятельности регионального оператора в части организации его взаимоотношений с собственниками помещений в многоквартирном доме осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

**Вопрос: Каков порядок перечисления муниципалитетами средств на капитальный ремонт общего имущества за муниципальные квартиры, сдаваемые внаем по договорам соцнайма?**

**Ответ:** Региональный оператор, при формировании фонда капитального ремонта на «котловом» счете или лицо, определенное собственниками, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете выставляет муниципалитету (как и другим собственникам) счет на оплату взносов на капитальный ремонт, исходя из величины взноса на капитальный ремонт и площади помещения, находящегося в собственности, который оплачивается муниципалитетом в соответствии с законодательством.

**Вопрос: Кто гарантирует сохранность накоплений жителей, если фонд капремонта обанкротится?**

**Ответ:** Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

В случае принятия собственниками помещений решения формировать фонд капитального ремонта на специальном счете:

Согласно пункту 6 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации на денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может



быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (договоров кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме), а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

Согласно пункту 7 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

В случае принятия собственниками помещений (или органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 7 статьи 170) решения формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора:

Требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются статьей 185 Жилищного кодекса Российской Федерации и законом субъекта Российской Федерации.

Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, определяется как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год. При этом размер указанной доли устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора могут устанавливаться законом субъекта Российской Федерации.

Контроль за деятельностью регионального оператора в соответствии со статьей 186 ЖК РФ осуществляют:

1. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

2. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:

- 1) осуществляет контроль за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

2) направляет региональному оператору представления и (или) предписания об устранении выявленных нарушений требований законодательства Российской Федерации.

3. Органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 188 ЖК РФ убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанных выше.

Также, в соответствии с последними изменениями ЖК РФ, статьей 179 ЖК РФ устанавливается, что на денежные средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не может быть обращено взыскание по обязательствам регионального оператора, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, заключенных с подрядными организациями.

В случае признания регионального оператора банкротом денежные средства, которые получены региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не включаются в конкурсную массу.

**Вопрос: 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. Кто будет заниматься расчетом этих ставок? Региональный оператор?**

**Ответ:** В случае если собственники формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, то пени за несвоевременную оплату взносов будет начислять региональный оператор, если иное не установлено нормативным правовым актом субъекта РФ.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете рассчитывает пени и выставляет квитанции на их оплату лицо, определенное общим собранием собственников.

**Вопрос: Если собственники не выполняют своих обязательств по внесению взносов, кто вправе предъявить иск о взыскании?**

**Ответ:** Если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, то претензионную работу ведет региональный оператор.

Если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, то претензионную работу ведет лицо, которое выбрали собственники. При этом, согласно части 7 статьи 189 ЖК РФ, в случае если капитальный ремонт дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

**Вопрос: Если собственники в соответствии с Региональной программой провели работы по капитальному ремонту общего имущества в своем МКД до срока, установленного региональной программой, обязаны ли они в дальнейшем платить за капитальный ремонт?**

**Ответ:** Потребность в капитальном ремонте возникает не разово, для поддержания жилищного фонда в нормальном состоянии требуются систематические работы по капитальному ремонту, поэтому даже в случае выполнения отдельных работ по капитальному ремонту, предусмотренных региональной программой, собственники не освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт.

Однако законом субъекта РФ может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении МКД, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов (часть 8 статьи 170 ЖК РФ). Когда за счет средств фонда будут оплачены работы по капитальному ремонту и его размер станет меньше установленного, оплату взносов будет необходимо возобновить, пока размер фонда не достигнет минимального значения.

В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, 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. Принимаемая к зачету стоимость работ не может быть выше, чем размер предельной стоимости этих работ, определенный нормативным правовым актом субъекта РФ (часть 4 статьи 181 ЖК РФ).

**Вопрос: Оплата взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме приведет к дополнительным расходам граждан на ЖКУ. Как быть малообеспеченным слоям населения? Сохранятся ли льготы?**

**Ответ:** Так как взнос на капремонт входит в состав платы за жилое помещение, то на него распространяются действующие льготы (для льготных категорий) и субсидии (для малообеспеченных граждан).

Если расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг превышают максимально допустимую долю расходов граждан на такую оплату в совокупном доходе семьи, такие граждане имеют право на получение целевой субсидии от государства.

Субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг - это компенсация, которая предоставляется гражданам в качестве помощи для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг. Предоставление субсидии осуществляется по месту постоянного проживания.

Субсидии предоставляются гражданам в соответствии с Правилами предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (далее Правила).

Необходимо отметить, что согласно пункту 5 Правил субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению. Для получения дополнительных разъяснений о порядке предоставления субсидии рекомендуется обратиться в орган социальной защиты по месту жительства.

**Вопрос:** Что будет с деньгами, уплаченными собственниками в качестве взносов на капитальный ремонт, при продаже или покупке квартиры?

**Ответ:** Согласно статье 36.1 Жилищного кодекса Российской Федерации право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. 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 предшествовавшего 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. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

**Вопрос:** Платежный документ на оплату взносов на капремонт оформляется аналогично платежным документам на жилищно-коммунальные услуги. Однако квитанции на ЖКУ предоставляются в разрезе лицевого счетов на квартиры (одна квитанция - на одну квартиру), а обязанность оплаты взносов на капремонт возникает у каждого собственника, учет средств также должен вестись в разрезе каждого собственника. Каков порядок выставления счетов на оплату взносов на КР при нескольких собственниках в одной квартире?

**Ответ:** Каждый сособственник помещения (квартиры) самостоятельно несет ответственность по оплате жилищных в своей доле и коммунальных услуг согласно объему их потребления. По согласованию между всеми сособственниками (их представителями) платежный документ может выставляться одному из них, а может предоставляться каждому сособственнику отдельно, что регламентируется договорами между управляющей (ресурсоснабжающей) организацией и собственниками.

Капитальный ремонт является частью жилищных услуг, и платежный документ формируется в том же порядке на основании договора с региональным оператором, в случае формирования фонда капремонта на его счете, или на основании договора с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в случае формирования фонда капремонта на специальном счете.

**Вопрос:** Кто принимает решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

**Ответ:** Решение о проведении капитального ремонта общедомового имущества в многоквартирном доме принимается на общем собрании собственников помещений по предложению товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, управляющей организации или регионального оператора. Если такое решение не принято и фонд капремонта формируется на счете регионального оператора - на основании решения органа местного самоуправления, который тем самым берет инициативу на себя.

**Вопрос: Чем отличается актуализация региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и утверждение краткосрочных планов реализации такой программы?**

**Ответ:** В соответствии с частью 7 статьи 168 ЖК РФ, краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта утверждаются в целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах и, что важно, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта. Краткосрочным планом учитываются решения, принятые собственниками или органами местного самоуправления по вышеуказанным вопросам. Краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта утверждаются в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации сроком на три года.

Региональные программы капитального ремонта актуализируются в целях приведения долгосрочных планов в соответствие с действительностью, в том числе региональные программы капитального ремонта актуализируются при составлении краткосрочных планов.

Согласно части 6 статьи 168 ЖК РФ порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта, требования к таким программам, порядок предоставления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки таких программ, устанавливаются законом субъекта Российской Федерации в соответствии с ЖК РФ.

**Вопрос: На какие работы по капитальному ремонту могут расходоваться средства фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт?**

**Ответ:** Статья 166 Жилищного кодекса предусматривает перечень работ и услуг по капитальному ремонту, на финансирование которых направляются взносы собственников помещений, а именно: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замену лифтового оборудования, признан-

ного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

Кроме того, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке 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) и другими видами услуг и (или) работ.

**Вопрос: Каким образом использовать ранее собранные управляющей организацией средства на капитальный ремонт?**

**Ответ:** Средства взимаются лицами, осуществляющими управление домом, на основании решения общего собрания собственников, договора управления или договора о проведении капитального ремонта, заключенного собственниками помещений с управляющей организацией.

Согласно части 2 статьи 442 Гражданского кодекса Российской Федерации, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия договора сохраняют силу, кроме случая, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Таким образом, договорные отношения по проведению капитального ремонта, возникшие до принятия Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», сохраняются.

Урегулирование вопросов взаимных расчетов собственников и лиц, осуществляющих управление домом, должно осуществляться в рамках отношений по управлению многоквартирным домом (или отдельного договора о проведении капитального ремонта, если он заключался). При этом общим собранием собственников могут быть приняты решения: о возврате средств или их части собственникам, о направлении средств на оплату иных работ и услуг, чем работ и услуг, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, и др.

**Вопрос: Каким образом проводить зачет стоимости ранее проведенных работ?**

**Ответ:** Собственники имеют право зачесть сумму, потраченную на капитальный ремонт, в счет предстоящих взносов на капитальный ремонт в случае, если ранее выполненные работы были предусмотрены региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется, при условии, что фонд капитального ремонта многоквартирного дома формируется на счете регионального оператора и работы по капитальному ремонту выполнены за счет дополнительных средств, без использования средств фонда капитального ремонта.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники могут выполнить работы по капитальному ремонту за счет средств фонда капитального ремонта ранее сроков, установленных региональной программой. Средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, всегда доступны для собственников, у них нет необходимости привлекать дополнительные средства. Поэтому механизм зачета стоимости выполненных работ в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт для собственников, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, ЖК РФ не предусмотрен.

**Вопрос: Включается ли в программу капитального ремонта многоквартирный дом, все помещения в котором находятся в собственности муниципалитета или иной структуры?**

**Ответ:** В соответствии с внесенными в ЖК РФ изменениями, региональная программа капитального ремонта содержит перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику. Исключение составляют дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Также в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта



Российской Федерации. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем три квартиры. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции.

**Вопрос: Относится ли к работам и услугам по капитальному ремонту благоустройство придомовой территории?**

**Ответ:** На основании приложения 8 Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок) может быть отнесено к работам, проводимым при капитальном ремонте. Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Следует отметить, что проведение благоустройства в рамках реализации региональных программ капитального ремонта за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, возможно только при отнесении субъектом Российской Федерации такого вида работ к работам, финансируемым из минимального взноса. Если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации это не установлено, то такие ра-

боты могут проводиться только за счет взносов, уплачиваемых собственниками в размере сверх минимального.

**Вопрос:** В ст. 191 ЖК РФ сказано, что господдержка на капитальный ремонт может предоставляться управляющей организации. На каком основании управляющая организация получит господдержку и на какой счет, как она может и потратить средства господдержки? Может ли она получить средства поддержки, если владельцем специального счета является региональный оператор?

**Ответ:** Управляющая организация, которой на основании заключенного с собственниками помещений в многоквартирном доме договора поручена организация проведения капитального ремонта дома, при получении господдержки в рамках реализации Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», в соответствии с пунктом 6 статьи 20.1, открывает отдельный банковский счет, на который органом местного самоуправления перечисляются средства государственной и муниципальной поддержки после предоставления управляющей организацией:

- 1) уведомления об открытии такого счета с указанием реквизитов;
- 2) решения собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта, которое принято в соответствии с требованиями статьи 189 ЖК РФ и которым определена организация, с которой будет заключен договор на проведение капитального ремонта;
- 3) утвержденной сметы расходов на капитальный ремонт этого дома.

Орган местного самоуправления перечисляет средства государственной и муниципальной поддержки на открытый управляющей компанией отдельный банковский счет в течение пяти рабочих дней со дня поступления вышеуказанных документов. Если владельцем специального счета является региональный оператор, это не препятствует перечислению средств государственной и муниципальной поддержки на вышеуказанный отдельный счет управляющей организации. В этом случае оплата работ по капитальному ремонту будет производиться из двух источников: со специального счета - региональным оператором, и с отдельного счета - управляющей организацией. С указанного банковского счета может производиться оплата только тех работ, которые указаны в части 1 статьи 166 ЖК РФ и в нормативных правовых актах субъектов РФ согласно части 2 статьи 166 ЖК РФ. Оплата услуг и (или) работ производится на основании актов приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, согласованных с органом местного самоуправления и подписанных лицами, которые уполномочены действовать от имени собственников (пункт 11 статьи 20.1 № 185-ФЗ).

**Вопрос:** Кто должен установить порядок и срок возврата денежных средств одного дома, использованных региональным оператором, на проведение капитального ремонта в другом доме?

**Ответ:** В соответствии с частью 1 статьи 179 ЖК РФ платежи собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, являются имуществом регионального оператора. Финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества МКД, собственники которого формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляется из «общего котла». Таким образом, ситуация, когда региональный оператор использует средства одних домов на финансирование капитального ремонта в других домах, не может расцениваться как получение займа. В данном случае региональный оператор предоставляет рассрочку оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту. При этом региональный оператор ведет учет средств, поступивших на его счет, отдельно по каждому дому.

В случаях использования на возвратной основе средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, региональному оператору рекомендуется организовать ведение учета использования указанных средств в порядке, определенном внутренними документами регионального оператора (пункт 4.4 Методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, утвержденных приказом Минстроя от 10 февраля 2014 г. № 43/пр).

Согласно статье 183 ЖК РФ, региональный оператор ведет учет средств, поступивших на его счет в виде взносов на капитальный ремонт собственников, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора. Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме и включает в себя, в частности, сведения о:

- 1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;
- 2) 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;
- 3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 4) о кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также сведения о погашении таких кредитов, займов.

**Вопрос:** Как ведется региональным оператором учет процентов, начисляемых на собранные средства, в случае формирования фон-

да на общем счете регионального оператора - эти проценты также ведутся в разрезе отдельных домов? А в случае смены способа формирования с общего счета на спецсчет проценты как-то учитываются и переводятся на спецсчет или только сумма собранных взносов?

**Ответ:** Согласно статье 170 ЖК РФ фонд капитального ремонта образуют: взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимся на специальном счете. Ввиду вышеизложенного, проценты, начисляемые на остаток средств на счете регионального оператора, не являются средствами фонда капитального ремонта. Данными средствами распоряжается региональный оператор. Следовательно, при изменении способа формирования фонда капитального ремонта подлежат перечислению на другой счет только неизрасходованные средства фонда капитального ремонта.

**Вопрос: Кто и из каких средств содержит регионального оператора? Каков штат регионального оператора?**

**Ответ:** Согласно части 1 статьи 179 ЖК РФ имущество регионального оператора формируется за счет:

- 1) взносов учредителя;
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 3) других не запрещенных законом источников.

В соответствии с частью 3 статьи 179 ЖК РФ средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Согласно п. 1 ст. 178 ЖК РФ региональный оператор создается в организационно-правовой форме фонда.

Устав является единственным учредительным документом фонда (ст. 118 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пункт 4 статьи 118 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 3 ст. 14 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» предписывают, что, помимо обычных сведений (указываемых в учредительных документах всех юридических лиц), в уставе фонда должны содержаться указания об органах фонда (в том числе о попечительском совете) и о порядке их формирования, о порядке назна-

чения должностных лиц фонда и их освобождения, о месте нахождения фонда, о судьбе имущества фонда в случае его ликвидации.

Количество сотрудников регионального оператора зависит в том числе от количества домов, фонд капитального ремонта которых формируется на счете регионального оператора, и количества специальных счетов, владельцем которых является региональный оператор. Руководитель регионального оператора отбирается на конкурсной основе в соответствии с порядком назначения на руководителя регионального оператора, установленным субъектом Российской Федерации. В соответствии с внесенными в ЖК РФ изменениями, руководитель регионального оператора должен соответствовать обязательным квалификационным требованиям, установленным Минстроем России.

**Вопрос: Имеет ли право УК собирать платежи за капремонт на свой расчетный счет, с последующим переводом средств на счета регионального оператора? Или эти платежи должны напрямую переводиться на счет оператора капремонта?**

**Ответ:** К счетам, открываемым для формирования фондов капитального ремонта, Жилищным кодексом РФ предъявляются особые требования по сохранности средств, расходованию средств, предоставлению информации по счету, поэтому взносы на капитальный ремонт не могут размещаться на банковских счетах с иным назначением.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта РФ (часть 1 статьи 171 ЖК РФ).

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет (часть 2 статьи 171 ЖК РФ). Способ выставления платежных документов для оплаты взносов на капитальный ремонт в этом случае определяется решением общего собрания собственников.

Таким образом, в части обязательных взносов на капитальный ремонт, УК не в праве собирать такие платежи на свой расчетный счет, независимо от выбранного собственниками способа формирования фонда. Но если собственниками принято решение об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт, то такие средства могут перечисляться на расчетный счет УК.

**Вопрос: При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете возможно ли проведение капремонта частями, по мере накопления средств? Например произвести капремонт крыши, потом, через какое-то время, капремонт фасада и т. д.**

**Ответ:** Собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой.

Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников.

Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление таким домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо по собственной инициативе.

При этом частью 7 статьи 189 ЖК РФ определено, что в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

**Вопрос:** Каков источник финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в случае, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете у регионального оператора, но количество средств недостаточно для проведения ремонта в соответствии с перечнем работ по программе капитального ремонта?

**Ответ:** Источниками финансирования при недостаточности средств на специальном счете могут быть средства федерального бюджета, средства бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами (статья 191 ЖК РФ), а также, при принятии общим собранием собственников соответствующего решения, кредитные средства или дополнительные взносы.

При этом, в случае отсутствия дополнительных источников для покрытия недостатка средств на запланированный капитальный ремонт общего имущества МКД, такой ремонт производится исходя из накопленных на счете средств фонда капитального ремонта.

**Вопрос:** Наше ТСЖ получает плату за размещение рекламы на фасаде дома. Могут ли данные средства направляться в фонд капитального ремонта? Если да, то могут ли они засчитываться в счет исполнения обязанности собственников по уплате взноса?

**Ответ:** В соответствии с последними изменениями ЖК РФ, доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищно-

го кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, принятым в соответствии с ЖК РФ, уставом товарищества собственников жилья, уставом жилищного кооператива, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 4 статьи 169 ЖК РФ).

**Вопрос: Возможно ли управление домом одной управляющей организацией, а выбор владельцем специального счета другой управляющей организации?**

**Ответ:** В соответствии с последними изменениями в ЖК РФ, владельцем специального счета может быть только управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

**Вопрос: В соответствии с частью 2 статьи 176 ЖК РФ, специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Кто должен следить за тем, чтобы выбранная собственниками кредитная организация не потеряла требуемый статус?**

**Ответ:** В соответствии с внесенными в ЖК РФ изменениями, контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям к величине собственных средств обязан осуществлять владелец специального счета. В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать требованиям части 2 статьи 176 ЖК РФ, владелец специального счета обязан уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации на своем официальном сайте в сети Интернет в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью. При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны принять такое решение в те-

чение двух месяцев с момента их уведомления. Владелец специального счета, за исключением случаев, если он является инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в обязательном порядке уведомляется о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором планируется рассмотреть вопрос о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, и вправе участвовать в таком собрании. Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созданного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, в течение трех календарных дней со дня проведения общего собрания, но не позднее двух месяцев со дня уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию прекращения соответствия требованиям части 2 статьи 176 ЖК РФ, направляется владельцу специального счета лицом, инициировавшим проведение такого общего собрания. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации в установленный срок, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созданного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по вышеуказанному основанию, владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение пятнадцати дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета.

**Вопрос: Фонд капитального ремонта нашего дома формируется на «котловом» счете у регионального оператора. Может ли управляющая организация участвовать в приемке работ по капитальному ремонту?**

**Ответ:** В соответствии с изменениями, внесенными в ЖК РФ, региональный оператор обязан осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме.

**Вопрос: Не получится ли ситуация, когда региональный оператор проведет капитальный ремонт за счет средств собственников, вы-**



**бравших «котловой» способ формирования фонда капремонта, а потом будут выявлены недоделки, которые будут устраняться опять же за счет средств собственников?**

**Ответ:** В соответствии с изменениями, внесенными в ЖК РФ, региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

**Вопрос:** **Общее собрание собственников нашего дома приняло решение о выборе способа формирования фонда капремонта на специальном счете. Половина собственников в нашем доме не платит взносы или платит с существенной задержкой. Конечно, нашей управляющей компанией будет проводиться претензионная работа, но для пополнения специального счета нужно время. А когда настанет срок проведения очередного капитального ремонта, уже будет поздно, средств не хватит, и пострадают добросовестные плательщики. Да, в ЖК РФ есть норма о переходе в «котел», если ремонт в срок не провели, но неужели ничего нельзя сделать до этого момента?**

**Ответ:** В соответствии с изменениями, внесенными в ЖК РФ, в случае, если на основании сведений, полученных органом государственного жилищного надзора от владельца специального счета о поступлении взносов, будет выявлено, что размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера представленных к оплате счетов, орган государственного жилищного надзора в письменной форме или с использованием системы уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора и о последствиях, предусмотренных ЖК РФ в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

Владелец специального счета, получивший такое уведомление органа государственного жилищного надзора, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения за-

долженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения вышеуказанного срока, владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

Если в течение пяти месяцев с даты получения уведомления задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора и последнему не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Указанные положения не применяются в случае наличия займа и (или) кредита за проведенный капитальный ремонт, которые не погашены в сроки, установленные договором займа и (или) кредитным договором, и погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет.

## Раздел 4. Общественный контроль в сфере ЖКХ

### Вопросы и ответы о работе региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ

Система общественного контроля в сфере ЖКХ развивается в Российской Федерации на основании Указа Президента Российской Федерации от 12 мая 2012 года № 600. В нем федеральным и региональным органам власти предписано обеспечить «создание сети общественных организаций в целях оказания содействия уполномоченным органам в осуществлении контроля за выполнением организациями коммунального комплекса своих обязательств».

На основании данного поручения в 81 субъекте Российской Федерации созданы центры общественного контроля в сфере ЖКХ, объединяющие некоммерческие организации и активных граждан. Их задачи - мониторинг ситуации в сфере ЖКХ, выявление проблем и обсуждение путей их решения, защита прав потребителей коммунальных услуг, организация жилищного просвещения.

Деятельность общественного контроля в сфере ЖКХ осуществляется на основании положений Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации», Федерального закона от 28 июня 2014 года «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

При этом главными общественными контролерами в сфере ЖКХ являются сами собственники, проживающие в многоквартирных домах, потребители жилищно-коммунальных услуг. Действующее законодательство предоставило им широкие права по контролю за управляющими компаниями, поставщиками коммунальных услуг. Однако значительное количество граждан своих прав не знают, не могут, а подчас и не хотят ими воспользоваться.

Помочь тем, кто хочет активно и эффективно управлять своим домом, получать качественные жилищно-коммунальные услуги за честные деньги, - главная задача центров общественного контроля. Ведь формирование сети общественного контроля - это появление грамотных и активных собственников в каждом доме! О том, какие права и возможности открывает перед собственниками действующее законодательство, вы узнаете в данном разделе. А если вам понадобятся помощь, поддержка или разъяснения, вы сможете обратиться в центры общественного контроля вашего региона, все контакты которых указаны в конце раздела.

## Как управлять своим домом?

### Общее собрание собственников

Общее собрание собственников (далее - ОСС) является органом управления многоквартирным домом (далее МКД). Об этом говорит статья 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Инициатором проведения общего собрания может быть только собственник помещения в данном доме! В собрании вправе принимать участие и голосовать все собственники жилых и нежилых помещений в доме:

- физические лица;
- юридические лица;
- государственные органы или органы местного самоуправления,

если в доме есть помещения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Только собственники помещений в многоквартирном доме имеют право принимать решения на общем собрании.

На первом общем собрании целесообразно утвердить состав общего имущества в вашем доме.

Существуют две основные формы проведения ОСС:

- в форме собрания - совместного присутствия собственников помещений в определенном месте для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;

- в форме заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении ОСС, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Принявшими участие в ОСС, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Собрание в заочной форме проводится в том случае, если при проведении общего собрания в очной форме не было кворума. При этом повестка дня не должна меняться!

Подготовка и проведение общего собрания регламентируется статьей 45 ЖК РФ.

Собрание правомочно, когда на нем присутствовало более 50 процентов собственников.

Норма ЖК РФ	Вопросы компетенции общего собрания собственников помещений в МКД	Количество голосов собственников, необходимых для принятия решения
П. 3 ст. 36	Уменьшение общего имущества в МКД путем его реконструкции	единогласно
П. 2 ст. 40	Реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений, если это невозможно без присоединения к ним части общего имущества	единогласно

П. 2 п.п. 1 ст. 44	Принятие решений о реконструкции МКД (в том числе его расширение или надстройка), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества	<b>2/3 от общего числа голосов</b> собственников помещений в МКД
П. 2 п.п. 2 ст. 44	Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования	<b>2/3 от общего числа голосов</b> собственников помещений в МКД
П. 2 п.п. 3 ст. 44	Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество	<b>2/3 от общего числа голосов</b> собственников помещений в МКД
П. 3 п.п. 3.1 ст. 44	Принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания	<b>2/3 от общего числа голосов</b> собственников помещений в МКД
П. 2 п.п. 4 ст. 44	Выбор способа управления МКД	<b>50% + 1 голос от общего числа голосов</b> собственников помещений в МКД, <b>присутствующих на собрании</b>
П. 1 ст. 45	Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников, а также порядок уведомления о принятых им решениях	
П. 1 ст. 46	Решения общего собрания собственников помещений в МКД оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников	
П. 4 ст. 46	Протоколы общих собраний собственников и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением собрания	
П. 5 ст. 135	Утверждение устава ТСЖ	
П. 1 ст. 136	Создание ТСЖ	
П. 2 ст. 136	При создании ТСЖ из нескольких МКД, количество квартир, в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если они расположены на земельных участках, которые имеют общую границу: а) создание ТСЖ б) утверждение его устава в) избрание правления ТСЖ г) наделение собственника помещений в одном из данных домов полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц д) избрание председателя правления ТСЖ	<b>2/3 от общего числа голосов</b> собственников помещений в каждом МКД

П. 2 ст. 141	Принятие решения о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме	<b>50% + 1 голос от общего числа голосов собственников помещений в МКД, присутствующих на собрании</b>
П. 7 ст. 156	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД	
Ст. 189	Проведение ремонта МКД	
Ст. 164	При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать: а) заключение договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме с управляющей организацией б) выбор уполномоченного собственника, действующего в отношениях с третьими лицами	
П. 1 ст. 161.1	Выбор Совета МКД из числа собственников помещений в данном доме: а) определение количества членов Совета б) выбор председателя Совета	
П. 1 ст. 162	Утверждение условий договора управления с управляющей компанией при выборе управляющей организации	
П. 3 ст. 170 П. 1 ст. 173	Выбор или изменение способа формирования фонда капитального ремонта МКД	
П. 4 ст. 170 Ст. 175	Если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, должны быть определены: 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации; 2) перечень 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; 3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта; 4) владелец специального счета; 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.	

## Подготовка к общему собранию

- Составление реестра собственников
- Уведомление всех собственников помещений в доме о проведении общего собрания

Статья 45 ЖК РФ определяет, что сообщение о проведении ОСС должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме:

- заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме,
- или вручено каждому собственнику под роспись,
- или размещено в помещении дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, если такое решение уже принималось общим собранием в вашем доме.

***Если же такой вопрос собственники ранее не рассматривали, то разместить объявления в подъездах нельзя!***

Отправлять уведомления о проведении собрания лучше всего заказным письмом с описью вложения, чтобы в дальнейшем собственники, не принявшие участие в общем собрании, не смогли объяснить свое отсутствие ненадлежащим их уведомлением. Это нужно обязательно сделать в отношении собственников, которые сдают свои квартиры или просто там не живут. Не забудьте также про собственников нежилых помещений!

**В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:**

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;
- напоминание собственникам о том, что они могут присутствовать на собрании лично или через своего представителя по доверенности.

***Информирование собственников помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания осуществляется не позднее чем за десять дней до даты его проведения.***

***Если помещение находится в общей собственности двух и более лиц, то сообщать о проведении ОСС необходимо каждому собственнику.***

***Инициатору собрания нельзя забывать, что, помимо частной собственности, в многоквартирном доме может быть и государственная, и муниципальная собственность.***

В таком случае письменное уведомление о проведении ОСС необходимо посылать органу исполнительной власти РФ или субъекта РФ

либо органу местного самоуправления, в зависимости от того, кому принадлежит право собственности на помещение в многоквартирном доме.

### **Протокол общего собрания**

Не менее важным в процедуре проведения ОСС является оформление протокола общего собрания (ст. 46 ЖК РФ). Необходимым дополнением этого протокола будет лист регистрации собственников помещений и их полномочных представителей, участвующих в общем собрании, а также реестр собственников помещений с отметками о получении ими уведомлений о проведении общего собрания или отправки (получения) сообщений. Данные документы помогут избежать многих вопросов в дальнейшем.

Протоколы, как и решения собственника по вопросам, поставленным на голосование, необходимо отнести к документам постоянного хранения. Место или адрес, по которым хранятся протоколы, как и решения собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть установлены общим собранием собственников помещений в данном доме. Лучше всего хранить протоколы у председателя Совета МКД.

Протокол, составленный по итогам проведения общего собрания, является основным документом общего собрания.

*К оформлению протокола и подсчету голосов надо отнестись ответственно, чтобы это не привело в последующем к признанию недействительным решений общего собрания.*

### **Решения общего собрания**

*Решения общего собрания являются обязательными для всех собственников помещений в таком доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании и о проведении общего собрания по объективным причинам не знали.* Поэтому присутствовали вы на собрании или нет, нравится оно вам или нет, но вам придется исполнять решения, принятые общим собранием.

**Чтобы решение ОСС имело юридическую силу,** необходимо выполнение следующих условий:

- решение принято с соблюдением способа и формы уведомления собственников помещений в данном доме, установленных ч. 4, 5 ст. 45 ЖК РФ;

- решение принято при наличии кворума собственников помещений для проведения общего собрания, установленного в части 3 статьи 45 Жилищного кодекса;

- решение принято по вопросу, относящемуся к компетенции общего собрания, установленной в части 2 статьи 44 Жилищного кодекса;

- решение принято по вопросу, включенному в повестку дня соответствующего собрания, в соответствии с требованиями части 2 статьи 46 Жилищного кодекса;



- решение принято с соблюдением правил о квалифицированном или простом большинстве голосов, необходимых для принятия решения, установленных в части 1 статьи 46 Жилищного кодекса;

- решение оформлено протоколом общего собрания собственников помещений в соответствии с требованиями части 1 статьи 46 Жилищного кодекса;

- решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доведены до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 Жилищного кодекса.

Собственник помещений вправе обжаловать в суде решение общего собрания в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении (Ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

### **Способы управления многоквартирным домом**

На сегодня собственникам помещений в МКД предложено выбрать один из трех способов управления:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений;
- 2) управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

### **Непосредственное управление**

Этот способ управления может быть выбран в домах, в которых расположено не более 16 квартир!

Собственники помещений не создают специальной управленческой надстройки для управления домом, так как при непосредственном управлении не нанимается штат для выполнения управленческих функций. Собственники берут эти функции на себя на добровольных и безвозмездных началах. Действуют принципы «Я сам» и «Все в моих руках». Делая управленческую работу самостоятельно, собственники в определенной мере экономят свои деньги, которые могли бы уйти на оплату услуг профессионального управленца. Очевидно, что без привлечения профессионала можно обойтись только там, где несложный (во всех смыслах) объект управления.

Эффективность самостоятельного управления лучше проявляет себя в условиях небольшого количества собственников помещений: там, где «стол для переговоров» незначительный, а шанс договориться и выработать общее решение высок. Прямое планирование, регулирование, организация и контроль всех процессов, направленных на управление домом, на наш взгляд, реальны при малом количестве собственников, имеющих доверительные отношения между собой и достаточно сильную мотивацию. Непосредственное управление подходит для дома, где проживает группа активных, компетентных и контактирующих между собой собственников жилья.

Одним из недостатков данного способа является отсутствие права на получение бюджетных средств для проведения капитального ремонта. Это связано с отсутствием расчетного счета, на который перечислялись бы целевые бюджетные средства (коллектив собственников не может открыть расчетный счет на всех, а счет на одного из собственников не вызывает доверия), отсутствием ответственного лица, которое могло бы отвечать за расходование бюджетных средств (ответственны все, а значит никто конкретно).

Преимущества же данного способа управления в отсутствии необходимости нести управленческие расходы (по обслуживанию юридического лица, содержанию оплачиваемого управленца и т. д.), упрощенный порядок управления (решения принимаются оперативно, оформляются просто и т. д.).

Рационально избрать такой способ управления, если в доме проживают люди одного социального статуса, а также если дом находится в надлежащем техническом состоянии, и его жители готовы вкладывать свои деньги в развитие дома, не рассчитывая на местный или региональный бюджеты.

Реализация непосредственного управления многоквартирным домом состоит в заключении собственниками договоров с подрядными организациями (подрядчиками), оказывающими услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, и ресурсоснабжающими организациями.

При непосредственном управлении многоквартирным домом особое значение в процессе управления домом занимает общее собрание собственников помещений в доме. При этом способе управления общее собрание работает гораздо интенсивнее, чем при других способах управления. Можно сказать, что оно превращается в штаб принятия не только стратегических, но и тактических, и оперативных решений. На общем собрании принимаются все решения, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества в доме, предоставлением коммунальных услуг и распоряжением общей долевой собственностью в доме. Иначе эти управленческие решения будут нелегитимны.

### **Управление многоквартирными домами товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, жилищно-строительным кооперативом**

Способ управления выбирается на общем собрании жильцов многоквартирного дома. Голосование идет квадратными метрами площади, принадлежащей на правах собственности.

Одним из распространенных способов управления многоквартирным домом является управление некоммерческим объединением собственников помещений в доме: чаще ТСЖ, реже ЖК и ЖСК.

Цели создания и деятельности этой некоммерческой организации:

- совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг;

- обеспечение владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превысить 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. ТСЖ жизнеспособно только в условиях его преобладающей поддержки со стороны собственников помещений в доме. Наличие такой поддержки - постоянная забота правления товарищества.

### **Основные преимущества ТСЖ**

Во-первых, собственники помещений самостоятельно решают, каким способом управлять своим домом: собственными силами или с привлечением специалистов- профессионалов (управляющего, управляющей компании). Если качество предоставляемых услуг не будет соответствовать требованиям жильцов (некачественная или несвоевременная уборка территории, лестниц; несвоевременный вывоз ТБО, невыполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования дома и др.), ТСЖ имеет право расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ другие организации.

Во-вторых, ТСЖ само планирует ремонтные работы в своем доме, определяет их очередность. План работ и смета расходов на год утверждаются на общем собрании членов ТСЖ. Не надо никого ни о чем просить, обивая пороги различных инстанций.

Любой член ТСЖ имеет возможность осуществлять контроль за расходованием средств товарищества, как получаемых за счет платежей населения, так и за счет поддержки государства (льготы, субсидии, компенсации и др.). В ТСЖ действует ревизионная комиссия. Прозрачность бюджета - это привилегия, которой лишены жители домов, в которых не созданы ТСЖ.

В-третьих, к ТСЖ появляется возможность иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общедолевой собственности (технический этаж, подвал, колясочная и т. п.), рационального использования земельного участка, предоставления рекламных площадей и др.

В-четвертых, в ТСЖ создаются условия к экономному расходованию воды, тепла, электрической энергии за счет установки узлов учета и применения энергосберегающих технологий.

В ТСЖ создаются условия для более бережного отношения к местам общего пользования, так как жильцы знают, что в случае поломки общего имущества придется платить самим. После наведения порядка в доме самими жильцами, никто не будет разрисовывать стены, разбивать окна и т. д., (хозяин всегда знает цену своего труда). Как следствие, повышается рыночная стоимость квартир, находящихся в ТСЖ, появляется возможность снижения затрат на содержание и текущий ремонт дома, высвобождаются дополнительные средства для проведения ремонтных и профилактических работ, в перспективе могут быть снижены ежемесячные платежи за жилищные услуги.

В-пятых, участвуя в управлении собственным домом, жильцы сами определяют, какое именно соотношение в цене и качестве услуг для них является оптимальным.

Для выполнения некоторых работ по содержанию, ремонту, обслуживанию жилого дома товариществом могут привлекаться на договорных условиях жители дома (дополнительный заработок по месту жительства), для должников выполненные работы могут учитываться для соответствующего уменьшения платежей за жилищно-коммунальные услуги.

Все жильцы дома (владельцы квартир, наниматели), арендаторы жилых и нежилых помещений, владельцы нежилых помещений подчиняются решению общего собрания членов ТСЖ, принимают участие в расходах на содержание и текущий ремонт мест общего пользования.

Дома, в которых создаются ТСЖ, в первую очередь включаются в адресные программы капитального ремонта и благоустройства, программы по установке металлических дверей и ремонту лестничных клеток, так как в этих домах появляется хозяин, который обеспечит поддержание порядка и сохранность того, что сделано.

Объединение собственников в товарищество служит улучшению микроклимата в доме, так как люди, участвуя в собраниях, обсуждая важные вопросы деятельности товарищества, лучше узнают друг друга, приучаются действовать сообща и в общих интересах, создавая тем самым благоприятную атмосферу в доме и комфорт совместного проживания

### **Управление жилыми многоквартирными домами управляющей организацией**

Управляющая организация - это, как правило, коммерческая организация, который по решению общего собрания собственников помещений дома могут быть переданы полномочия по управлению общим имуществом многоквартирного дома, созданию благоприятных и безопасных условий проживания граждан и предоставлению жилищно-коммунальных услуг. Стоит помнить, что управляющая организация - это бизнес, нацеленный на извлечение прибыли.

Собственники жилья в многоквартирном доме сами должны выбирать цену и качество жилищных услуг, определять их перечень, должны научиться «торговаться» с управляющей компанией.

При выборе управляющей организации одним из главных критериев следует признать ее стаж на рынке жилищно-коммунальных услуг, перечень и состояние жилого фонда, находящегося в управлении (обслуживании) этой организации. Не лишним будет предварительно узнать о штате сотрудников управляющей организации, прежде всего руководителя, а также учредителях организации. Из открытых источников желательно узнать показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации. Большое значение имеет сложившееся общественное мнение в отношении управляющей организации. Эти элементарные действия необходимы, чтобы быть уверенным, что завтра управляющая организация не обанкротится.

Управляющие организации осуществляют свою деятельность в соответствии с нормами действующего законодательства, а также на основании договоров управления многоквартирным домом.

Между выбранной управляющей организацией и собственниками помещений заключается договор управления, который является основанием для оказания услуг по управлению многоквартирным домом.

Договор управления домом - это единственный юридический документ, связывающий правами и обязанностями управляющую компанию и собственников жилья. Это единственный документ, регламентирующий взаимодействие сторон. К процедуре его составления и заключения следует отнестись с особой тщательностью и щепетильностью.

С проектом договора управления собственникам жилья следует знакомиться до того собрания, на котором будут утверждены условия заключения этого договора. Если собственников жилья что-то не устраивает в проекте договора, то они могут выдвинуть свои соображения относительно договорных положений.

Для достижения целей по договору управления управляющая организация:

- оказывает услуги по управлению;
- организывает оказание или самостоятельно оказывает жилищные услуги;
- заключает договоры с предприятиями-поставщиками жилищных услуг;
- заключает договоры с предприятиями-поставщиками коммунальных услуг;
- совершает иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

### **Совет многоквартирного дома**

Совет дома - это жилищный актив, призванный защищать интересы жильцов, обладающий определенным набором прав и обязанностей, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации. Институт Совета МКД вводится статьей 161.1 ЖК РФ.

Совет многоквартирного дома выбирается на общем собрании собственников помещений.

Совет многоквартирного дома наделен следующими полномочиями:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и/или выполнением работ по управлению многоквартирным домом;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

В соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья, либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Если в течение календарного года решение об избрании Совета собственниками помещений не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме Совета многоквартирного дома, в том числе председателя Совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

### **Как эффективно использовать общедомовое имущество?**

**Многоквартирным домом** признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

**Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений:**

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование;

- земельный участок под домом с элементами озеленения и благоустройства.

Полный список общего имущества в каждом многоквартирном доме индивидуален.

**Содержание общего имущества.** Собственник помещения несет бремя содержания как самого помещения, так и общего имущества в этом доме.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается на общем собрании по предложению управляющей организации, поэтому всегда следует достигать компромисса по перечню работ и оказываемых услуг и соответствующей цене.

При правильном использовании общего имущества собственники могут получать соответствующие доходы, которые можно потратить на содержание дома. Так, например, фасад дома можно сдавать под рекламу, разрешить размещение рекламных объявлений в лифтах и подъездах или согласиться на установку антенн сотовой связи на кровле. И совсем замечательно, когда в доме есть подвальное помещение, которое можно оборудовать и сдавать в аренду.

Важно помнить, что решение об использовании общего имущества принимается на общем собрании собственников не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, а также надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья проживающих в доме лиц, сохранность их имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов;
- 5) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

# Как проконтролировать правильность оплаты за ЖКУ?

## Жилищные и коммунальные услуги

Размер платы зависит от количества предоставленных услуг. При этом порядок расчета зависит от наличия или отсутствия общедомовых приборов учета воды, тепла и электричества, а также индивидуальных приборов учета воды, газа и электроэнергии (счетчиков).

### Расчет по счетчикам

Показатели с личных счетчиков снимаются каждый месяц самостоятельно: вы можете проверить, совпадают ли реальные показатели счетчиков с тем, что написано в квитанции, и точно ли платежи рассчитаны по показаниям счетчиков, а не по общим нормативам.

### Расчет по нормативам

Если в доме нет приборов учета, нормативы потребления воды, газа, отопления утверждаются органами государственной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

Федеральная служба Российской Федерации по тарифам открыла свой официальный сайт, где можно узнать все действующие нормативы и тарифы для вашего дома. Здесь можно узнать тарифы и нормативы на воду, газ, свет и теплоснабжение. На сайте есть информация о номерах постановлений муниципальной власти, по которому взимают оплату за предоставление тех или иных коммунальных услуг.

Необходимо выбрать населенный пункт, где вы проживаете, потом указать число зарегистрированных в вашей квартире и ее метраж.

Сайт ресурса: <http://www.fstrf.ru/calc-jkh/>

### Как и когда пересчитывается стоимость услуг?

При отсутствии потребителя в квартире более 5 календарных дней подряд перерасчету подлежит плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (слив воды) и газ. Корректировка производится в случае, если квартира не оборудована индивидуальными электро-, газо- и водяными счетчиками.

Для такой корректировки в течение 30 дней после возвращения необходимо написать заявление и предоставить документы, подтверждающие временное отсутствие, например:

- авиа- и ж/д-билеты (если в них указывается имя отсутствующего жильца) или их копии;
- путевка и справка о пребывании ребенка в летнем лагере;
- справка из садового товарищества, подтверждающая, что вы жили на даче;



- копия командировочного удостоверения;
- счета за проживание в гостинице, общежитии или другом «месте временного пребывания»;
- справка о временной регистрации в том городе, куда ездили вы или ваши родственники.

Если вы каждый месяц расплачиваетесь за стационарную радиоточку, которой не пользуетесь, то вам следует обратиться в ЕИРЦ вашего района с заявлением об отказе в пользовании радиоточкой.

Если вы не успели внести показания приборов учета за текущий период, то необходимо обратиться в ГУ ИС, где сделают перерасчет за указанный месяц исходя из предоставленных вами показаний. Или просто дождаться следующего месяца: в текущем вам будет рассчитано среднее значение за последние полгода, а разница между средним и реальным значениями будет учтена в дальнейшем.

Размер платы за предоставленные коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) рассчитывается по тарифам. Бывают ситуации, когда вы, получив квитанцию, видите, что поставщик услуг ЖКХ требует от вас слишком много. В таком случае есть повод обратиться в органы государственного жилищного надзора.

### **Как правильно составить жалобу на работу коммунальных служб?**

Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем, в договоре управления многоквартирным домом.

#### **Кто виноват?**

Если у собственников договор поставки коммунального ресурса заключен договор на предоставление коммунальных услуг с УК или ТСЖ, в данном случае ответственность за качество предоставляемых услуг несет ваша обслуживающая организация (УК, ТСЖ).

Если у собственников договор на предоставление коммунальных услуг заключен с УК или ТСЖ, то в данном случае ответственность за качество предоставляемых услуг несет ваша обслуживающая организация (УК, ТСЖ).

#### **Способы подачи заявления**

##### *Устно*

Проследите, чтобы вашу жалобу зарегистрировали в журнале, указав ФИО, № заявки, адрес. Для этого в аварийно-диспетчерской службе нужно поинтересоваться, кто конкретно принял вашу заявку, узнать ее регистрационный номер и, конечно, сообщить причину звонка, фами-

лию и адрес. Эта отметка является основанием для признания исполнителем факта неоказания услуги.

*Письменно*

- Вы подаете обращение сами или посылаете по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

Составление обращения (реквизиты):

- в правом верхнем углу указываются реквизиты организации (адрес и название);

- затем указываете, от кого следует обращение (Ф.И.О., адрес и контактный телефон);

- перечень ваших требований;

В соответствии со ст. 12 закона «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» от 02.05.2006 N 59-ФЗ «Письменное обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения». Должностное лицо вправе продлить срок рассмотрения обращения не более чем на 30 дней, уведомив о продлении срока его рассмотрения гражданина, направившего обращение.

### **Качество коммунальных услуг**

Постановлением правительства № 354 от 06 мая 2011 года установлен порядок установления факта предоставления услуг ненадлежащего качества и предельные сроки прекращения предоставления коммунальной услуги.

В случае предоставления услуги ненадлежащего качества или с перебоями, превышающими установленные нормативы, вы можете обратиться в свою Управляющую компанию (УК) письменно или устно для устранения данных нарушений. Если управляющая организация, а в случае прямых договоров - ресурсоснабжающая организация (РСО) не устранила нарушение, вы вправе обратиться в свой территориальный орган государственной жилищной инспекции.

### **Какая температура должна быть в жилом помещении?**

Температура воздуха во время отопительного периода должна быть не ниже + 18 градусов в обычной комнате, не ниже + 20 градусов в угловых комнатах. Но при условии, что жильцы приняли необходимые меры по утеплению квартиры (например, заклеили щели, если окна деревянные).

Допускаются отклонения от нормы в ночное время - с полуночи до 5 часов утра, но это отклонение может составлять не более трех градусов.

### **Какова допустимая продолжительность перерыва отопления?**

Допустимая продолжительность перерыва отопления - не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры воздуха в жилых помещениях (не ниже +18 °С, а

в угловых комнатах - не ниже +20 °С); не более 8 часов одновременно при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается.

### **Какая температура горячей воды должна быть в местах водозабора**

Температура горячей воды в местах водозабора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не выше 75 °С и не ниже 60 °С. Это регламентировано санитарными нормами и правилами, которые называются «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения».

### **Какова допустимая продолжительность перерыва в подаче горячей водоснабжения?**

Продолжительность перерыва в течение одного месяца не должна суммарно превышать 8 часов или 4 часов одновременно.

При аварии на магистрали перерыв не должен быть более 24 часов.

### **Холодное водоснабжение**

Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года - это коммунальная услуга, за потребление которой жильцы платят деньги. Если качество воды не соответствует нормативам (неприятный запах, ржавчина и т. д.), необходимо уведомить исполнителя услуги (УК, ТСЖ, РСО), позвонив в аварийно-диспетчерскую службу, и сообщить причину звонка, фамилию и адрес или направить письменное заявление.

### **Как часто и как надолго могут отключать холодную воду?**

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды - 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца или 4 часа одновременно при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения.

### **Перерывы в предоставлении других услуг**

#### **Водоотведение**

Допустимая продолжительность перерыва водоотведения - не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

#### **Электроснабжение**

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания.

## **Газоснабжение**

Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца.

### **Как выстроить эффективное взаимодействие с управляющей организацией?**

В основе отношений между собственниками дома и управляющей организацией должен быть качественный договор управления. С 1 мая 2015 года такой договор заключается лишь с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

Условия договора утверждаются на общем собрании собственников, поэтому в одном доме не могут быть разные варианты подписанного договора.

#### **На что следует обратить внимание при заключении договора:**

- срок действия договора (от 1 года до 5 лет, ч. 5 ст. 162 ЖК РФ);
- описание общего имущества многоквартирного дома;
- перечень предлагаемых работ (услуг), их количество и периодичность;
- определение цены договора, порядок ее дальнейшего изменения;
- порядок фиксации фактов неисполнения и ненадлежащего исполнения обязательств управляющей организации и проведения перерасчетов;
- порядок урегулирования споров;
- условия расторжения договора;
- перечень условий, которые стороны признают существенными.

### **Минимальный пакет работ и услуг**

В марте 2013 г. Правительство России утвердило минимальный перечень услуг и работ, необходимый для надлежащего содержания многоквартирных домов, а также правила выполнения этих работ. В минимальный перечень входит три основных раздела:

1) К первому из них относятся работы, необходимые для поддержания в нормативном состоянии несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, лестниц, несущих элементов крыш, перегородок, внутренней отделки, полов и пр.).

2) Во второй раздел включены работы по содержанию общедомового оборудования систем инженерно-технического обеспечения. К ним же относятся проверка и поддержание в рабочем состоянии мусоропровода, систем вентиляции и дымоудаления, систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода). В обязанности управляющих организаций входит ремонт и замена отопительных и водозаборных приборов (смесителей, кранов и т. п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, промывка и регулировка систем отопления, удаление воздуха из системы отопления.

3) К третьей части минимального перечня работ относятся работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме. Речь идет о помещениях, входящих в состав общего имущества, земельных участках, на которых расположены многоквартирные дома и их придомовые территории.

### **Дополнительные обязанности УО**

Помимо минимального перечня работ и услуг по содержанию общего имущества дома, управляющая организация обязана обеспечивать проведение ряда дополнительных мероприятий, а именно:

- обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;
- вести и хранить техническую документацию;
- заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;
- осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и проведению капремонта;
- организовать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, а также по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;
- раскрывать сведения об услугах и работах в порядке, установленном законодательством РФ.

Проект типового договора вы можете найти на сайте НП «ЖКХ контроль» [www.gkhkontrol.ru](http://www.gkhkontrol.ru) в разделе «Жилищное просвещение».

### **Капитальный ремонт в вашем доме**

С 2015 года во всех субъектах РФ началась реализация региональных программ капитального ремонта, позволяющих осуществить капитальный ремонт всех многоквартирных домов в каждом субъекте РФ.

Финансирование капитального ремонта осуществляется за счет средств собственников многоквартирных домов, а также средств федерального, регионального и местных бюджетов. Граждане, проживающие в квартирах по договору социального найма, освобождены от платежей за капитальный ремонт.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет, владельцем которого может быть ТСЖ (ЖСК) или управляющая компания;
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта («общий котел»).

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

А также разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг.

В каждом регионе принимается долгосрочная и краткосрочная программы капитального ремонта. В долгосрочную должны быть включены все многоквартирные дома в данном регионе за исключением признанных аварийными. По решению субъектов из программы могут быть исключены также ветхие дома, износ которых превышает 70% и в отношении которых власти региона приняли решение о переселении. Краткосрочная программа принимается сроком до 3 лет и содержит конкретные виды работ по каждому дому. Виды работ, включенные в краткосрочную программу, утверждаются на общем собрании собственников МКД.

Информация о краткосрочной и долгосрочной региональных программах размещена на сайте регионального оператора капитального ремонта.

**Собственники МКД вправе участвовать в приемке работ, выполненных в рамках капитального ремонт.**

# Раздел 5. Информация о сайте www.reformagkh.ru

## Информационный сайт reformagkh.ru (Реформа ЖКХ)

**Реформа ЖКХ** - это уникальный интернет-ресурс, на котором вы найдете оперативную информацию о том, что происходит с вашим собственным жильем в частности и отраслью ЖКХ в целом.

На сайте размещаются:

- Данные, раскрываемые организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами в соответствии со стандартом раскрытия информации;
- Рейтинг организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами;
- Мониторинг переселения граждан из аварийного жилья;
- Мониторинг исполнения региональных программ капитально-ремонта.

The screenshot displays the homepage of the website reformagkh.ru. At the top, there is a header with the site's name and logo, along with navigation links for 'Регистрация', 'Забыли пароль?', and 'Вход'. Below the header is a main navigation menu with tabs for 'Главная', 'Мой дом', 'Мой управляющий', 'Переселение граждан', 'Капитальный ремонт', 'Новости', and 'Справка'. A secondary navigation bar shows the current location: 'Главная >'. The main content area is divided into several sections: 1. 'Реформа ЖКХ' with a description of the site as an internet resource for current information. 2. 'Узнайте все о своем доме' with a link to detailed information. 3. 'Мой управляющий' with a link to contact information for managing organizations. 4. 'Переселение граждан' with a link to information on implementation. 5. 'Капитальный ремонт' with a link to information on planned work. 6. 'Найти свой дом' search section with a text input field and a 'Поиск' button. 7. 'НОВОСТИ' section with a list of recent news items, each with a date and a brief title. 8. 'СТАНДАРТ РАСКРЫТИЯ' section with a detailed description of the disclosure standard. 9. 'СПРАВКА' section with a link to a FAQ or help page.



## Раскрытие информации организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами

Организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны раскрывать информацию о своей деятельности путем публикации ее на официальном сайте в сети интернет, предназначенном для этих целей - **reformagkh.ru**.

На сайте «**Реформа ЖКХ**» по каждой организации вы найдете следующую информацию:

- Общая информация об организации, информация о финансово-хозяйственной деятельности и информация о привлечении организации к административной ответственности;
- Списки многоквартирных домов в управлении организаций, а также управление которыми прекращено;
- Информация о каждом многоквартирном доме, его конструктивных характеристиках и инженерных системах; выполняемых работах (услугах), коммунальных услугах, о проведенных собраниях собственников жилья и об использовании объектов общего имущества;
- Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов товарищества по каждому многоквартирному дому.



## Всероссийский рейтинг организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами

Государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд) ежегодно подводит итоги всероссийского рейтинга по оценке эффективности деятельности управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов на основании данных, раскрытых в соответствии со стандартом раскрытия.

Рейтинг поможет быстро оценить эффективность вашей управляющей организации по сравнению с остальными, а также является одним из инструментов контроля раскрытия информации.



## Всероссийский мониторинг переселения граждан из аварийного жилья

Одной из основных задач Фонда является обеспечение мониторинга реализации субъектами Российской Федерации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.



На сайте можно узнать, какое место занимает Ваш субъект в рейтинге по переселению граждан, а если Вы житель аварийного дома, то сможете узнать когда и каким способом вас переселят, а также контролировать готовность строительства нового дома и просматривать его фотографии.

Каждый аварийный дом, контракт на переселение, а также строящийся дом получает цветовой индикатор исполнения по системе «Светофор». Если переселение выполняется в пределах запланированного срока, то присваивается индикатор зеленого цвета, а если имеется отставание от запланированного срока выполнения, то присваивается индикатор желтого или красного цветов в зависимости от отставания.



### **Всероссийский мониторинг исполнения региональных программ капитального ремонта**

Так же в основные задачи Фонда входит обеспечение мониторинга реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

На сайте можно узнать, на какой год запланирован ремонт вашего многоквартирного дома и какие работы будут выполнены, а также узнать, какое место занимает ваш субъект в рейтинге по выполнению программ капитального ремонта.

Так же, как и в мониторинге переселения граждан из аварийного жилья, каждый ремонтируемый многоквартирный дом получает цветовой индикатор исполнения по системе «Светофор».

**Контактные данные региональных  
государственных жилищных инспекторов,  
региональных регулирующих органов,  
региональных фондов капитального ремонта  
и региональных центров общественного  
контроля в сфере ЖКХ**

---

---

## ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

.....

### Белгородская область

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Давыденко Анатолий Дмитриевич, начальник ГЖИ

8 (4722) 35-30-67

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Киреева Любовь Григорьевна

8 (4722) 27-32-83, 8 (910) 741-44-00, U\_gkh@belregion.ru, kireeva\_lp@mail.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Белоковаленко Леонид Игоревич, директор НО «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области»

8 (4722) 32-33-46, info@fondgkh31.ru

Булгакова Олеся Григорьевна, исполнительный директор НО «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области»

<http://www.fondgkh31.ru/>

#### **Региональный регулирующий орган**

Комиссия по государственному регулированию цен и тарифов в Белгородской области

308005, г. Белгород, Соборная пл., 4

8 (4722) 32-22-25, 32-12-05, kgrct@belregion.ru

<http://kgrct.ru>

.....

### Брянская область

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Касин Александр Александрович, начальник государственной жилищной инспекции Брянской области

8 (4832) 64-46-62

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Калинина Светлана Викторовна

241050, г. Брянск, ул. Красноармейская, д.38

8 (4832) 59-98-86, 8 (926) 145-02-38, Sveta2321965@mail.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Курашов Александр Иванович, и. о. генерального директора регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Брянской области

8 (4832) 64-23-18, факс: 8 (4832) 64-38-93

<http://www.fkr32.ru/>

#### **Региональный регулирующий орган**

Управление государственного регулирования тарифов Брянской области

241050, г. Брянск, ул. Горького, д.58

8 (4832) 74-12-35, 74-36-06, info@tarif32.ru

<http://www.bryansk.eias.ru/>

.....  
**Владимирская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Шахрай Сергей Сергеевич, начальник ГЖИ

8 (4922) 326-01-37

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Русанен Альберт Анатольевич

Кириллов Антон Вадимович

г. Владимир, ул. Луначарского, д.3, каб. 228

«Горячая линия»: 8 (915) 770-68-88, akirillov84@gmail.com

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Горшкова Светлана Егоровна, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Владимирской области»

8 (4922) 42-20-03

www.fondkr33.ru

**Региональный регулирующий орган**

Департамент цен и тарифов администрации Владимирской области

600017, г. Владимир, ул. Мира, д. 29

8 (4922) 53-06-26, факс: 8 (4922) 53-07-67, dct@dct33.ru

http://dtek.avо.ru

.....  
**Воронежская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Крештель Виктор Владимирович, ВРИО руководителя ГЖИ

8 (473) 252-63-40

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Головачева Татьяна Валентиновна

394000, г. Воронеж, пр. Революции, д.33

«Горячая линия»: 8 (473) 239-93-39, gkkvrn@yandex.ru,

Фролова Ольга Евгеньевна (городской Центр общественного контроля)

г. Воронеж, ул. Сакко и Ванцетти, д. 104

г. Нововоронеж, ул. Коммунальная, д.3, офис 9

«Горячая линия»: 8 (473) 255-14-30, oefrolova@yandex.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Слесарев Андрей Николаевич, директор Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области

8 (473) 280-12-45, fond@fkr36.ru

www.fkr36.ru

**Региональный регулирующий орган**

Управление по государственному регулированию тарифов Воронежской области

394000, г. Воронеж, ул. 25 Октября, д. 45

8 (473) 253-28-84, факс: 8 (473) 253-28-50, rek@adm.vrn.ru

http://gut.vrn.ru/rek/

.....  
**Ивановская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Максимова Ольга Яковлевна, главный государственный жилищный инспектор Ивановской области

8 (4932) 41-55-97

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Демин Евгений Александрович

153002, г. Иваново, пл. Пушкина д.9

8 (4932) 20-26-46, demin@e-consalt.com

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Сесягина Елена Николаевна, генеральный директор НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ивановской области»

8 (4932) 93-93-56

[www.kaprem37.ru](http://www.kaprem37.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Департамент энергетики и тарифов Ивановской области

153022, г. Иваново, ул. Велижская, д.8

8 (4932) 93-85-93, 93-85-95, main@mail.ivrst.ru

<http://rst.ivanovoobl.ru>

.....  
**Калужская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Михайлов Владимир Викторович, начальник государственной жилищной инспекции Калужской области

8 (4842) 50-06-31

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Дроздова Татьяна Николаевна

г. Калуга, Красноармейский переулок, д. 2а

8 (4842) 53-19-87, Cok40@yandex.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Давлетшин Рашид Хамзаевич, директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Калужской области»

8 (4842) 92-63-84, fkrmkdco@gmail.com

[fkr-kaluga.ru](http://fkr-kaluga.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Министерство тарифного регулирования Калужской области

248001, г. Калуга, ул. Плеханова, д.45

8 (4842) 71-50-01, факс: 8 (4842) 71-50-02, min-tariff@adm.kaluga.ru

<http://www.admoblkaluga.ru/>

.....  
**Костромская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Шорохова Татьяна Николаевна, начальник государственной жилищной инспекции

8 (4942) 45-54-92

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Пинчуков Андрей Петрович

156000, Кострома, ул. Советская, д.24/2

«Горячая линия»: 8 (4942) 31-16-06, pap@bnkostroma.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Рассадин Владимир Владимирович, генеральный директор некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области»

8 (4942) 45-01-03, kapremont44@yandex.ru

<http://kapremont44.ru>

**Региональный регулирующий орган**

Департамент государственного регулирования цен и тарифов Костромской области

156005, г. Кострома, ул. Свердлова, д. 82-а

8 (4942) 31-52-13, факс: 8 (4942) 37-34-01, tarif@adm44.ru

<http://www.tektarif.ru/>

.....  
**Курская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Афонькин Игорь Ананьевич, начальник государственной жилищной инспекции Курской области

8 (4712) 51-28-31, 51-02-41

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Логачева Любовь Ростиславовна

305000, г. Курск, ул. Семеновская, д.21

8 (4712) 76-01-46, logacheva\_27@yahoo.com

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Бобрышев Виктор Николаевич, генеральный директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Курской области»

8 (4712) 51-40-94; 8 (4712) 51-29-78, fcr46@mail.ru

<http://фондкр46.пф/>

**Региональный регулирующий орган**

Комитет по тарифам и ценам Курской области

305029, г. Курск, ул. Карла Маркса, д. 43

8 (4712) 58-81-97, факс: 8 (4712) 58-81-98, ktc@tarifkursk.ru

<http://tarifkursk.ru>

.....  
**Липецкая область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Надеев Денис Владимирович, руководитель жилищной инспекции региона  
8 (4742) 39-88-74

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Жигаров Федор Алексеевич  
г. Липецк, ул. Советская, д.3 каб.101  
8 (4742) 22-16-23

«Горячая линия»: 8 (4742) 22-02-41, jigarov\_fa@sovetskaya22.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Козин Александр Сергеевич, директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Липецкой области»  
8 (4742) 55-57-17, info@kapremont48.ru  
www.kapremont48.ru

**Региональный регулирующий орган**

Управление энергетики и тарифов Липецкой области  
398001, г. Липецк, ул. Советская, д. 3  
8 (4742) 22-10-59, факс: 8 (4742) 22-11-85, energo@admlr.lipetsk.ru  
<http://energy48.ru/>

.....  
**Московская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Соков Вадим Викторович,  
8 (495) 780-30-51 (добавочный 145, 146, 143, 142)

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Иванов Олег Борисович  
г. Москва, ул. Щербаковская, д.3, офис 1014  
8 (498) 602-18-64

«Горячая линия»: 8 (498) 602-83-49, sovetmomo@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Чернышин Андрей Витальевич, директор НО «Фонд капремонта общего имущества многоквартирных домов Московской области»  
8 (495) 917-59-30  
chernyshin@yandex.ru

Петрилин Сергей Владимирович, первый заместитель генерального директора НО «Фонд капремонта общего имущества многоквартирных домов Московской области»  
petrilin@gmail.com  
<http://www.fkr-mosreg.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Комитет по ценам и тарифам Московской области  
143407, Московская область, г. Красногорск-7, бульвар Строителей, д. 1  
8 (498) 602-17-05, факс: 8 (498) 602-30-72, mosoblkomzen@mosreg.ru  
<http://ktc.mosreg.ru/>

.....  
**Орловская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Горьков Юрий Иванович, начальник ГЖИ

8 (4862) 55-55-17

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Курман Валерий Александрович

г. Орел, ул. Пролетарская гора, д.1, кабинет 229

«Горячая линия: 8 (4862) 43-37-54, Opr-orel@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Павлова Ольга Владиславовна, директор «Регионального фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории Орловской области»

8 (4862) 54-27-57, orelkapremont@mail.ru

<http://www.orelkapremont.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Управление по тарифам и ценовой политике Орловской области

302030, г. Орел, Набережная Дубровинского, 70

8 (4862)73-59-91, факс:8 (4862) 73-59-93, rek@orel.ru

<http://orel-region.ru>

.....  
**Рязанская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Бибин Валерий Борисович, и.о. начальника государственной жилищной инспекции Рязанской области

8 (4912) 21-78-40

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Каркина Ольга Алексеевна

г. Рязань, Первомайский проспект, д.17

«Горячая линия»: 8 (4912) 25-52-02, op-rzn@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Квашнин Игорь Васильевич, генеральный директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Рязанской области»

8 (4912) 46-51-85, mail@fondkr62.ru

[www.fondkr62.ru](http://www.fondkr62.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Главное управление «Региональная энергетическая комиссия» Рязанской области

390013, г. Рязань, ул. МОГЭС, д. 12

8 (4912) 28-92-39, info@rek.ryazan.ru

<http://www.rek.ryazangov.ru>



.....  
**Смоленская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Бабюк Павел Сергеевич, начальник Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области»

8 (4812) 38-10-41

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Романов Роман Владимирович

214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д.22, офис 325

«Горячая линия»: 8 (4812) 20-50-09, centrok67@gmail.com

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Волченко Юлия Сергеевна, генеральный директор НО «Региональный фонд проведения капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области»

214019, г. Смоленск ул. Кловской, 13

8 (4812) 70-05-55, fkremont@admin.smolensk.ru

<http://fkremont.admin-smolensk.ru>

**Региональный регулирующий орган**

Департамент Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике

214000, г. Смоленск, ул. Октябрьской революции, д. 14-а, к. 315

8 (4812) 65-56-31, факс: 8 (4812) 29-26-61, energy@admin.smolensk.ru

<http://admin.smolensk.ru/>

.....  
**Тамбовская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Караулов Аркадий Николаевич, начальник управления госжилнадзора области

8 (4752) 79-02-52

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Захарцев Сергей Николаевич

г. Тамбов, ул. Советская, д.118, каб. 267

«Горячая линия»: 8 (4752) 72-50-61, s\_zakhartsev@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Чернецов Андрей Борисович, ИО генерального директора «Фонда капитального ремонта Тамбовской области»

8 (4752) 79-23-02, info@kapremont68.ru

<http://kapremont.tmbreg.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Управление по регулированию тарифов Тамбовской области

392002, г. Тамбов, ул. Карла Маркса, д. 57-а

8 (4752) 79-02-02, факс: 8 (4752) 79-02-11, post@kt.tambov.gov.ru

<http://www.kt.tambov.gov.ru/>

.....  
**Тверская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Атаева Татьяна Сергеевна, начальник ГЖИ

8 (4822) 52-12-13

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Юлегина Елена Евгеньевна

г. Тверь, Студенческий пер., д. 28, ком.228

«Горячая линия»: 8 (4822) 34-12-85, leiborist1@rambler.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Рычков Евгений Юрьевич, директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области»

8 (4822) 63-80-01, доб. 100, remamre@gmail.ru

<http://kapremont-tver.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Главное управление «Региональная энергетическая комиссия» Тверской области

170028, г. Тверь, пр-т Победы, д.53

8 (4822) 32-82-33, 32-81-60, факс: 8 (4822) 50-97-05, info@rectver.ru,

rec@web.region.tver.ru

[www.rectver.ru](http://www.rectver.ru)

.....  
**Тульская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Шевченко Элеонора Викторовна, начальник государственной жилищной инспекции Тульской области

8 (4872) 56-81-86

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Дементьева Анастасия Олеговна

г. Тула, ул. Гоголевская д.53б

8 (4872) 55-57-34, 8 (920) 791-50-10, rossiyanochka71@yandex.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Лямин Александр Сергеевич, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта Тульской области»

8 (4872) 36-89-91, fkrтula.71@mail.ru

[www.kapremont71.ru](http://www.kapremont71.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Комитет Тульской области по тарифам

300041, г. Тула, пл. Ленина, д. 2

8 (4872) 56-55-92, факс: 8 (4872) 30-62-10, info@tula.eias.ru

<http://www.tula.eias.ru/>

.....  
**Ярославская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Мещеряков Денис Дмитриевич, начальник государственной жилищной инспекции

8 (4852) 20-60-30

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Бородина Татьяна Алексеевна

150000, г. Ярославль, ул. Чайковского, д.42

«Горячая линия»: 8 (4852) 40-06-62, Taborodina64@gmail.com

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Шубин Дмитрий Владимирович, генеральный директор НО «Региональный фонд содействия реформированию капитального ремонта многоквартирных домов Ярославской области»

8 (4852) 58-73-83, yarfond76@mail.ru

<http://yarmkd76.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Департамент энергетики и регулирования тарифов Ярославской области

150014, г. Ярославль, ул. Свободы, д. 62

8 (4852) 40-19-06, факс: 8 (4852) 40-00-90, dtert@region.adm.yar.ru

<http://www.yarregion.ru/>

.....  
**Город федерального значения Москва**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Кичиков Олег Владимирович, начальник Мосжилинспекции

8 (495) 681-48-01, факс: 8 (495) 688-98-93

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Семенов Валерий Геннадьевич,

Москвина Вера Михайловна

Приемная временно находится по адресу: Москва, ул. Люблинская, д.

151, офис 303а

8 (495) 223-48-30, [mail@rosuprava.ru](mailto:mail@rosuprava.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Региональная энергетическая комиссия города Москвы

121099, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 36/9

8 (495) 690-85-74, [rec@mos.ru](mailto:rec@mos.ru)

<http://www.rec.mos.ru/>

---

---

## СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

.....

### Архангельская область

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Лукин Анатолий Николаевич, руководитель государственной жилищной инспекции Архангельской области.

8 (8182) 21-27-18

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Зверев Виктор Прохорович

г. Архангельск, пл. Ленина д.4, офис 1206

«Горячая линия»: 8 (8182) 20-19-28, rooарh-ni@mail.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Максимов Дмитрий Юрьевич, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Архангельской области»

8 (8182) 65-40-60, info@fond29.ru

<http://gkh.dvinaland.ru/fond29>

#### **Региональный регулирующий орган**

Агентство по тарифам и ценам Архангельской области

163000, г. Архангельск ул. Выучейского д.18, к. 606

8 (8182) 65-22-56, 65-22-57, rek@dvinaland.ru

<http://тариф29.рф/>

.....

### Вологодская область

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Токарев Виктор Васильевич, начальник Государственной жилищной инспекции области

8 (8172) 72-55-28

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Харин Андрей Александрович

162600, г. Череповец, ул. Архангельская, д.13, 3-й подъезд, офис 1

8 (981) 505-89-97, aax28@mail.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Михельсон Игорь Владимирович, директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области»

8 (8171) 78-72-58, доб. 101, fondkapremvo@gmail.com

<http://fondkapremmkdvologda.ru/>

#### **Региональный регулирующий орган**

Региональная энергетическая комиссия Вологодской области

162606, г. Череповец, ул. Сталеваров, д. 49-б

8 (8202) 57-20-20, 57-90-88, rec@gov35.ru

<http://www.vologdarec.ru>

.....  
**Калининградская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Сагий Роман Дмитриевич, директор Государственной жилищной инспекции Калининградской области

8 (4012) 53-37-56

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Зосименко Валентина Геннадьевна

г. Калининград, ул. Кирова, д.1 офис 407

«Горячая линия»: 8 (4012) 99-10-42, housunion@gmail.com,

v.zosimenko2010@yandex.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Фомин Владимир Викторович - руководитель Фонда капитального ремонта Калининградской области

8 (4012) 57-06-07, fominvladimir@list.ru

www.fondgkh39.ru

**Региональный регулирующий орган**

**Служба по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области**

236000, г. Калининград, Советский пр-т, д.13

8 (4012) 59-95-39, 59-95-19, Baltrek@baltrek.kld.ru

<http://tarif39.ru/>

.....  
**Ленинградская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Кузьмин Сергей Николаевич, председатель комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области

8 (812) 579-02-35

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Худяев Сергей Николаевич

Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 153

8 (921) 764-41-12

«Горячая линия»: 8 (812) 924-50-08, zokgkh-lo@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Вебер Сергей Вячеславович, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области»

8 (812) 333-06-14, reg.operator@lokaprem.ru

www.kapremlo47.ru

**Региональный регулирующий орган**

Комитет по тарифам и ценовой политике Ленинградской области (ЛенРТК)

191311, г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 3

8 (812) 576-42-07, факс: 8 (812) 576-42-02, all.rtk@lenreg.ru, pmb.rtk@

lenreg.ru

<http://tarif.lenobl.ru/>

.....  
**Мурманская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Кузнецова Алена Александровна, начальник ГЖИ

8 (8152) 48-65-44

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Котова Валентина Александровна

8 (8152) 24-93-43, valentinaparitet@yandex.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Бережной Николай Иванович - генеральный директор НКО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Мурманской области»

8 (8152) 25-06-58, mail@fkrmo.ru

www.fkrmo.ru

**Региональный регулирующий орган**

Управление по тарифному регулированию Мурманской области

183006, г. Мурманск, пр. Ленина, д. 75

8 (8152) 68-68-17, utr@gov-murman.ru

<http://utr.gov-murman.ru/>

.....  
**Ненецкий АО**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Вытовтов Сергей Викторович, начальник Государственной инспекции

Абрамовский Сергей Александрович, заместитель

8 (81853) 4-83-50, факс: 8 (81853) 4-62-98

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Канев Сергей Игоревич

166000, г. Нарьян-Мар, ул. 60 лет Октября, д.56

«Горячая линия»: 8 (911) 587-93-24, kanev@vsedoma83.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Масюков Павел Александрович, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ненецкого АО»

8 (81853) 2-16-52, info@fkr-nao.ru

<http://fkr-nao.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Управление по государственному регулированию цен (тарифов) Ненецкого автономного округа

166000, Ненецкий АО, г. Нарьян-Мар, ул. Ленина, д. 27В, офис 42

8 (81853) 4-31-32, факс: 8 (81853) 4-12-37, tarif@adm-nao.ru

<http://ugrct.adm-nao.ru/>

.....  
**Новгородская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Новожилов Евгений Иванович, начальник управления государственной жилищной инспекции Новгородской области

8 (8162) 66-27-88

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Бороненко Юлия Викторовна

г. Великий Новгород, ул. Славная, д. 55А

8 (8162) 55-10-08, [ustav67@mail.ru](mailto:ustav67@mail.ru)

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Уткин Александр Юрьевич, генеральный директор специализированной некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Новгородской области» (СНКО «Региональный фонд»)

8 (8162) 78-20-01, [info@kapremont53.ru](mailto:info@kapremont53.ru)

[www.kapremont53.ru](http://www.kapremont53.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Комитет по ценовой и тарифной политике области

173000, г. Великий Новгород, а/я 73

8 (816) 266-43-12, 8 (816) 269-30-55, [Energetik@mail.natm.ru](mailto:Energetik@mail.natm.ru), [komitet@tarif53.ru](mailto:komitet@tarif53.ru)

<http://tarif53.ru/>

.....  
**Псковская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Баранов Анатолий Александрович, заместитель председателя Государственного комитета Псковской области по строительному и жилищному надзору - начальник инспекции государственного жилищного надзора

8 (8112) 29-98-36

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Никонов Семен Юрьевич

г. Псков, ул. Ленина, д.7

8 (8112) 29-10-95

«Горячая линия»: 8 (953) 235-67-67, [CSDPR@csdpr.ru](mailto:CSDPR@csdpr.ru)

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Макарченко Сергей Викторович, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта Псковской области»

8 (8112) 29-82-22, 29-82-23, [info@fkr60.ru](mailto:info@fkr60.ru)

<http://fkr60.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Государственный комитет Псковской области по тарифам и энергетике

180001, г. Псков, ул. Некрасова, 23

8 (8112) 68-65-05, факс: 8(8112) 66-04-91, [gосkоmтариф@оbladmin.pskov.ru](mailto:gосkоmтариф@оbladmin.pskov.ru)

<http://tarif.pskov.ru/>

.....  
**Республика Карелия**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Крюков Михаил Михайлович, руководитель Государственной жилищной инспекции Республики Карелия

8 (8142) 63-41-30

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Данильев Дмитрий Геннадьевич

г. Петрозаводск, ул. Ф. Энгельса, д.4, оф. 39, komunalrf@gmail.com

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Баранов Михаил Николаевич, ВРИО генерального директора НО «Фонд капитального ремонта республики Карелия»

8 (8142) 57-44-05, kaprem10\_01@mail.ru

<http://фондкр10.рф>

**Региональный регулирующий орган**

Государственный комитет Республики Карелия по ценам и тарифам

185030, г. Петрозаводск, ул. Маршала Мерецкова, 8-а

8 (8142) 57-62-38, факс: 8 (8142) 57-47-20, rekrk@onego.ru

<http://gov.karelia.ru/>

.....  
**Республика Коми**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Пленкин Александр Васильевич, руководитель ГЖИ Республики Коми

8 (8212) 20-22-93

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Шучалина Дарья Дмитриевна

Чужмарева Ольга Борисовна

г. Сыктывкар, ул. Интернациональная, д.108-305

8 (8212) 21-49-91, Shu-darya@yandex.ru, Post77708@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Воробьева Анна Альбертовна, генеральный директор некоммерческой организации Республики Коми «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов»

Ермаков Эдуард Геннадьевич, заместитель генерального директора некоммерческой организации Республики Коми «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов»

8 (8212) 29-65-76, fondmkd11@mail.ru

[regoperatorkomi.ru](http://regoperatorkomi.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Служба Республики Коми по тарифам

167981, г. Сыктывкар ул. Ленина, д.73

8 (8212) 29-15-71, факс: 8 (8212) 29-15-72, post@komirec.ru

[www.komirec.ru](http://www.komirec.ru)



.....  
**Город федерального значения Санкт-Петербург**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Зябло Владимир Михайлович, начальник ГЖИ Санкт-Петербурга  
8 (812) 576- 07- 01

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Акимова Марина Яковлевна  
191025, г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д.8  
8 (812) 314-41-81, akimova-gsk-tsg@rambler.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Локтаев Дмитрий Сергеевич, генеральный директор некоммерческой организации «Фонд - региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

Юридический адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, пл. Островского, д. 11  
Фактический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, ул. Тобольская, д.6.  
8 (812) 414-97-50, kapremont.fond@gmail.com

[www.fkr-spb.ru](http://www.fkr-spb.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Комитет по тарифам Санкт-Петербурга  
191023, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 14/52, литера А  
8 (812) 576-21-50, (812) 576-21-60 факс, rek@gov.spb.ru  
<http://www.tarifspb.ru/>

---

---

## ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

.....

### Республика Адыгея

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Кушу Асият Юсуфовна, начальник инспекции государственного строительного надзора

8 (8772) 57-04-09

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Гоголева Татьяна Аркадьевна

385000, г. Майкоп, ул. Советская, д.178, centernko@mail.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Пшигонов Руслан Меджидович, директор НО «Адыгейский республиканский фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

8 (8772) 54-54-35, 54-54-38, kaprem01@mail.ru

www.mkd01.ru

#### **Региональный регулирующий орган**

Управление государственного регулирования цен и тарифов Республики Адыгея

385009, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Юннатов, д. 9

8 (8772) 57-65-42, info@tarifra.ru

<http://tarifra.ru/>

.....

### Астраханская область

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Лунев Владимир Геннадьевич, руководитель - главный государственный жилищный инспектор службы жилищного надзора Астраханской области

8 (8512) 24-50-22, zhilnadzor\_ao@mail.ru

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Иконникова Марина Владимировна

г. Астрахань, пер. Щепной, д. 9

8 (8512) 24-07-40, 44-77-15

«Горячая линия»: 8 (8512) 24-07-70, Oks@30gorod.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Халитов Рустам Русланович, директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Астраханской области»

8 (8512) 51-23-98

<http://fond-remont.ru/>

#### **Региональный регулирующий орган**

Служба по тарифам Астраханской области

414000, г. Астрахань, ул. Кирова / пер. Театральный, 19/4

8 (8512) 39-42-25, факс: 8 (8512) 39-52-81, aslt@mail.ru

<http://www.aslrtarif.ru>

.....  
**Республика Калмыкия**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Налгиров Владимир Очирович, начальник Государственной жилищной инспекции

8 (84722) 2-25-69

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Макарова Солнг Арлтановна

г. Элиста, ул. Дармаева, д. 21, к. 2

«Горячая линия»: 8 (84722) 2-97-93

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Очиров Владимир Тюрбеевич, генеральный директор НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Республике Калмыкия»

8 (84722) 2-46-55, regoperator08@mail.ru

www.regoperator08.ru

**Региональный регулирующий орган**

Региональная служба по тарифам Республики Калмыкия

358000, г. Элиста, ул. Дармаева, д.21

8 (84722) 3-45-05, rstrk@rk08.ru

<http://www.tarif.kalmregion.ru/>

.....  
**Краснодарский край**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Степаниденко Алексей Васильевич, руководитель государственной жилищной инспекции

8 (861) 259-44-03, 259-23-02

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Колпаков Владимир Станиславович

350000, г. Краснодар, Бульварное кольцо, д.7/1

8 (861) 273-06-25

«Горячая линия»: 8 (961) 591-96-14, jkhcontrol08@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Штовхань Андрей Юрьевич, генеральный директор НО «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов»

8 (861) 298-00-01, 23fond-krd@mail.ru

<http://kapremont23.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Региональная энергетическая комиссия - департамент цен и тарифов Краснодарского края

350063, г. Краснодар, ул. Красная, д. 22

8 (861) 255-14-20, факс: 8 (861) 262-04-46, dct@krasnodar.ru

<http://www.rek23.ru>

.....  
**Волгоградская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Каминская Надежда Петровна, руководитель ГЖИ

8 (8442) 35-21-45

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Капустин Олег Семенович

г. Волгоград, ул. Голубинская, д.1

8 (8442) 35-27-31, 37-39-01, Oleg\_kapu@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Сигаев Сергей Сергеевич, генеральный директор НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Волгоградской области»

8 (8442) 94-17-56, Kapremont34@mail.ru

Капремонт34.рф

**Региональный регулирующий орган**

Комитет тарифного регулирования Волгоградской области

400050, г. Волгоград, ул. имени маршала Рокоссовского, д.62

8 (8442) 35-29-06, факс: 8 (8442) 35-29-37, urt@volganet.ru

<http://urt.volganet.ru/>

.....  
**Ростовская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Вальшин Шамиль Шагидулович, начальник Государственной жилищной инспекции Ростовской области

8 (863) 253-45-60,

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Красноперова Наталья Ивановна

г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 295, офис 208

8 (863) 269-10-77

«Горячая линия»: 8 (863) 269-10-77, 283-07-58, gourouc4@donpac.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Крюков Владислав Анатольевич, директор НО «Ростовского областного фонда содействия капитальному ремонту»

8 (863) 201-79-55

<http://фондкрро.рф/>

**Региональный регулирующий орган**

Региональная служба по тарифам Ростовской области

344019, г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 295

8 (863) 263-50-55, факс: 8 (863) 263-45-12, Rek@donpac.ru

<http://rst.donland.ru/>

---

---

## СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

.....

### Республика Дагестан

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Джабраилов Али Магомедович, начальник ГЖИ

8 (8722) 62-31-23

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Абдуллаев Сапарбейг Алиевич

г. Махачкала, площадь Ленина, д.2

8 (8722) 78-08-43, sa.abdullaev@mail.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Алиев Магомед Абдулаевич, руководитель «Дагестанского некоммерческого Фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

info@dagfkr.ru

Далгатов Магомедхан Магомеднабиевич, заместитель руководителя «Дагестанского некоммерческого фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

fondgkh-rd@mail.ru

<http://www.dagfkr.ru/>

#### **Региональный регулирующий орган**

Республиканская служба по тарифам Республики Дагестан

367000, г. Махачкала, ул. Коркмасова, 24

8 (8722) 67-23-90, факс: 8 (8722) 67-25-64, info@rstrd.ru

<http://www.rstrd.ru/>

.....

### Республика Ингушетия

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Евлоев Урусхан Хасанович, начальник Жилищной инспекции

8 (873) 455-14-40

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Аушев Ибрагим Азаматович, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Республика Ингушетия»

8 (8732) 22-12-55, ingfkr@mail.ru

<http://ingfkr.ru/>

#### **Региональный регулирующий орган**

Региональная энергетическая комиссия Республики Ингушетия

386102, г. Назрань, ул.Победы, д.6

8 (8732) 22-89-31, факс: 8 (8732) 22-89-32, mevloev@mail.ru

<http://rekri.ru/>

.....  
**Кабардино-Балкарская Республика**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Кажаров Нажмудин Аминович, руководитель госжилинспекции  
8 (8662) 42-29-49

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Мазлоев Руслан Беталович  
360002, КБР, г. Нальчик, ул. Канукоева, д.2, офис 9  
8 (8662) 40-68-44, mazloevrus@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Кильчуков Альберт Изатович, директор Некоммерческого фонда «Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных домов Кабардино - Балкарской республики»  
8 (8662) 42-56-29, regoperator.07@mail.ru  
<http://kapremontkbr.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Государственный комитет Кабардино-Балкарской Республики по энергетике, тарифам и жилищному надзору  
360028, г. Нальчик, ул. Горького, д. 4  
8 (8662) 40-93-82, факс: 8 (8662) 47-31-81 , gketkbr@mail.ru  
<http://гкэткибр.рф/>

.....  
**Карачаево-Черкесская Республика**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Таушунаев Хаджи-Мурат Якубович, начальник Управления государственного жилищного надзора  
8 (8782) 26-53-75

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Духанин Михаил Васильевич  
369000, г. Черкесск, ул. Красная, 19  
«Горячая линия»: 8 (8782) 25-06-84, centrKHR\_2012@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Хубиев Руслан Унухович, генеральный директор НО Региональный Оператор «Фонд обеспечения и организации капитального ремонта многоквартирных домов на территории Карачаево-Черкесской Республики»  
8 (8782) 28-23-51, regoperator09@mail.ru  
<http://www.fkr09.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Главное управление Карачаево-Черкесской Республики по тарифам и ценам  
369000, г. Черкесск, ул. Крупской, 84  
8 (8782) 21-52-25, 21-64-22, факс: 8 (8782) 21-58-28, Rek\_kchr@mail.ru  
<http://www.tarifkchr.net/>

.....  
**Республика Северная Осетия-Алания**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Бичегкуев Кермен Анатольевич, руководитель службы государственного жилищного надзора

8 (8672) 76-67-90, 74-29-54

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Купцов Александр Петрович

г. Владикавказ, ул. Дмитрова, д. 2, офис 221

«Горячая линия»: 8 (8672) 53-47-12, Profte-a@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Цараков Вадим Казбекович, генеральный директор НО «Региональный оператор Республики Северная Осетия-Алания - Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в РСО-Алания»

8 (8672) 25-79-72, 25-79-69, regoperator@fkr-alania.ru

www.fkr-alania.ru

**Региональный регулирующий орган**

Региональная служба по тарифам Республики Северная Осетия - Алания  
362019, г. Владикавказ, ул. Пушкинская, д. 10

8 (867-2) 54-09-47, rekalania@mail.ru

<http://rstalania.ru/>

.....  
**Ставропольский край**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Савченко Валерий Анатольевич, Начальник управления по строительству и жил надзору

8 (8652) 94-22-13

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Боркут Максим Максимович

г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 276

8 (8652) 29-62-86, 29-65-24, Arb-stavropol@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Бражников Евгений Юрьевич, генеральный директор НО Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов»

8 (8652) 29-69-27, Fkr26@yandex.ru

Анаников Олег Михайлович, первый заместитель генерального директора

8 (8652) 29-69-27

www.fkr26.ru

**Региональный регулирующий орган**

Региональная тарифная комиссия Ставропольского края

355035, г. Ставрополь, ул. Мира, д. 337

(8652) 24-34-39, факс: (8652) 24-34-53 , info@rtk.stavregion.ru

<http://www.tarif26.ru/>

.....  
**Чеченская Республика**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Дадахаев Саид-Хасан Нохаевич, директор департамента государственного жилищного надзора

8 (8712) 22-25-92

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Солтаев Мансур Муссаевич

364024, г. Грозный, проспект им. Х. Исаева, д. 36

8 (938) 901-00-18, mansur130678@gmail.com

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Вахаев Шамиль Автарханович, директор НКО «Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов в Чеченской Республике»

shava49@list.ru

<http://fkrchr.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Государственный комитет цен и тарифов Чеченской Республики

428004, г. Чебоксары, пл. Республики, д.2

8 (8352) 64-22-00, факс: 8 (8352) 62-83-78, [tarif@cap.ru](mailto:tarif@cap.ru)

<http://gov.cap.ru/>



---

---

## ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

.....

### Республика Башкортостан

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Замалетдинов Ильдар Гадельянович, председатель Государственного комитета по жилищному надзору,

8 (347) 218-10-16

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Дубовский Анатолий Николаевич

450008, г. Уфа, ул. Цюрупы, д.17, офис 14

«Горячая линия»: 8 (347) 216-35-93, 4095424@mail.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Герасимов Борис Павлович, генеральный директор Фонда «Региональный оператор Республика Башкортостан»

8 (347) 216-32-65, regoper@mail.ru

<http://kapremont02.ru/>

#### **Региональный регулирующий орган**

Государственный комитет Республики Башкортостан по тарифам

450008, г. Уфа, ул. Цюрупы, д. 17

8 (347) 218-09-27, факс: 8 (347) 218-09-25, bashtarif@bashkortostan.ru

<https://tariff.bashkortostan.ru/>

.....

### Республика Марий Эл

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Винокурова Галина Алексеевна - Начальник управления ГЖИ

8 (8362) 42-20-23

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Михайлова Наиля Хабабрахмановна

424001, г. Йошкар -Ола, пр. Ленина, д. 24а, офис 507

«Горячая линия»: 8 (8362) 42-19-91, info@12kstati.ru, 12kstati@mail.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Пономаренко Ираида Николаевна, исполнительный директор «Республиканского фонда капитального ремонта Республики Марий Эл»

8 (8362) 41-22-82, fkr12@mail.ru

#### **Региональный регулирующий орган**

Министерство экономического развития и торговли Республики Марий Эл

424033, г. Йошкар-Ола, наб. Брюгге, д. 3

8 (8362) 64-20-71, факс: 8 (8362) 42-61-49, mecon@gov.mari.ru

<http://portal.mari.ru>

.....  
**Республика Мордовия**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Филиппов Евгений Борисович, начальник Государственной жилищной инспекции

8 (8342) 23-02-84, 23-43-46

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Кливер Алексей Викторович

Налетова Татьяна Григорьевна

г. Саранск, ул. Коммунистическая, д. 33, корп. 3

8 (8342) 47-01-34

«Горячая линия»: 8 (8342) 35-87-13, akliver@yandex.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Матренин Алексей Анатольевич, директор НО «Республиканский Фонд капитального ремонта многоквартирных домов»

8 (8342) 47-13-11, rfkr-rm@yandex.ru

www.kaprm.ru

**Региональный регулирующий орган**

Министерство энергетики и тарифной политики Республики Мордовия  
430002, г. Саранск, ул. Советская, д. 26

8 (8342) 23-08-60, recrm@moris.ru

<http://minenergo.e-mordovia.ru/>

.....  
**Республика Татарстан**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Крайнов Сергей Аркадьевич, начальник ГЖИ

8 (843) 236-91-44

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Застела Михаил Юрьевич

420021, г. Казань, ул. Каюма Насыри, д.40

8 (904) 661-07-58, Op.rt@tatar.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Айзатуллин Марат Мансурович, генеральный директор НО «Фонд жилищно-коммунального хозяйства республики Татарстан»

8 (843) 264-80-00

**Региональный регулирующий орган**

Государственный комитет Республики Татарстан по тарифам

420015, г. Казань, ул. Карла Маркса, д. 66

8 (843) 221-82-18 , факс: 8 (843) 236-62-75 , факс канцелярии: 8 (843)

236-95-01, приемная заместителя: 8 (843) 221-82-01, kt@tatar.ru

<http://kt.tatarstan.ru/>

.....  
**Удмуртская Республика**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Корюгин Александр Николаевич, начальник государственной жилищной инспекции при Министерстве энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов УР

8 (3412) 59-00-18

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Исмагилов Марат Равилевич (городской Центр общественного контроля)  
г. Ижевск, ул. Тельмана, д.16

8 (3412) 56-36-09

«Горячая линия»: 8 (3412) 97-07-93, g-k-h@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Смирнов Андрей Леонидович, директор НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике»

8 (3412) 33-21-00, office@kapremont18.ru

<http://kapremont18.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Министерство энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов Удмуртской Республики

426069, г. Ижевск, ул. Песочная, д. 9

8 (3412) 60-05-46, факс: 8 (3412) 51-28-62, 51-13-22, tarif@rekudm.ru

<http://rekudm.ru/>

.....  
**Чувашская Республика**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Кочетков Виктор Владимирович, ВРИО руководителя Государственной жилищной инспекции

8 (8352) 43-88-24

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Иванов Максим Вениаминович

г. Чебоксары, ул. А.Королева, д.3, пом.8а

8 (8352) 23-79-52

«Горячая линия»: 8 (8352) 44-83-35, Max200218@yandex.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Епифанова Олимпиада Ивановна, генеральный директор НО «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов»

8 (8352) 55-56-00, 57-04-98, remfond21@cap.ru

[remfond21.cap.ru](http://remfond21.cap.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Государственная служба Чувашской Республики по конкурентной политике и тарифам

428004, г. Чебоксары, пл. Республики, д.2

8 (8352) 64-22-00, факс: 8 (8352) 62-83-78, tarif@cap.ru

<http://gov.cap.ru>

.....  
**Кировская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Шиляев Александр Иванович, начальник государственной жилищной инспекции Кировской области

8 (8332) 32-05-88

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Улитин Сергей Николаевич

610000, г. Киров, ул. Дерендяева, д.23, кабинет 318

«Горячая линия»: 8 (8332) 38-14-77, Ulitin2012@gmail.com

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Кузьмин Михаил Алексеевич, ИО генерального директора НО «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области»

8 (8332) 22-23-62, info@fkr43.ru

<http://fkr43.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Региональная служба по тарифам Кировской области

610020, г. Киров, ул. Дерендяева, д.23

8 (8332) 64-90-06, rstkirov@yandex.ru

<http://www.rstkirov.ru/>

.....  
**Нижегородская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Буслаев Владимир Дмитриевич, руководитель государственной жилищной инспекции

8 (831) 421-50-28, факс: 8 (831) 415-50-86

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Рыжов Александр Борисович

г. Нижний Новгород, ул. Трудовая, д. 3

8 (831) 419-50-75, aryzh@bk.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Протасов Сергей Борисович, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области»

8 (831) 202-25-65

[www.fkrnnov.ru](http://www.fkrnnov.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Региональная служба по тарифам Нижегородской области

603082, г. Нижний Новгород, Кремль, корпус 1

8 (831) 419-98-08, official@rst.kreml.nnov.ru

[www.rstno.ru/](http://www.rstno.ru/)

.....  
**Оренбургская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Пономаренко Алексей Валерьевич, и. о. начальника Государственной жилищной инспекции

8 (3532) 34-28-34

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Белова Людмила Александровна

г. Оренбург, ул. Володарского, д. 5, офис 16

8 (3532) 77-65-52

«Горячая линия»: 8 (3532) 38-99-99, [orengkh@yandex.ru](mailto:orengkh@yandex.ru)

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Бахитов Тарген Амандыкович, генеральный директор Некоммерческой организации «Фонд модернизации жилищно-коммунального хозяйства Оренбургской области»  
460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская 41.

8 (3532) 77-98-92, 77-94-54, [mail@orbfond.ru](mailto:mail@orbfond.ru)

[www.orbfond.ru](http://www.orbfond.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Департамент Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов  
460000, г. Оренбург, ул. Ленинская, д. 31

8 (3532) 78-67-93, 78-40-60, [kcen@mail.orb.ru](mailto:kcen@mail.orb.ru)

[www.tarif56.ru](http://www.tarif56.ru)

.....  
**Пензенская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Ширшина Ирина Владимировна, начальник Управления государственной инспекции в жилищной, строительных сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники

8 (8412) 94-13-91

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Горбачева Мария Васильевна

г. Пенза, ул. Бекешская, д. 6, офис 1

8 (8412) 48-28-60

«Горячая линия»: 8 (8412) 48-07-54, [srogkh-penza@mail.ru](mailto:srogkh-penza@mail.ru)

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Моисеева Наталья Вячеславовна, директор НО «Региональный фонда капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области»

8 (8412) 21-07-00, [info@fkrmd58.ru](mailto:info@fkrmd58.ru)

[www.fkrmd58.ru](http://www.fkrmd58.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Управление по регулированию тарифов и энергосбережению Пензенской области

440066, г. Пенза, 2-ой Виноградный пер., д. 30

8 (8412) 92-09-01, [Penzarec@mail.ru](mailto:Penzarec@mail.ru)

<http://tarif.pnzreg.ru/>

.....  
**Пермский край**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Токмакова Светлана Геннадьевна, начальник ГЖИ

8 (342) 236-21-31

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Котова Елена Юрьевна

г. Пермь, ул. Ленина, д.37-401

8 (342) 236-08-16

«Горячая линия»: 8 (342) 244-44-99, 9197023999@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Иванов Алексей Григорьевич, ИО генерального директора НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае»

8 (342) 211-00-31, info@fond59.ru

<http://fond59.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Региональная служба по тарифам Пермского края

614006, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 14 (КДЦ), каб.407

8 (342) 238-34-01, факс: 8 (342) 235-13-10, priem@rek.permkrai.ru

<http://rst.permkrai.ru/>

.....  
**Самарская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Абриталин Андрей Александрович, заместитель министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области - руководитель государственной жилищной инспекции

8 (846) 202-02-56

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Часовских Виктор Иванович

г. Самара, ул. Мичурина, д.46а, офис 208

8 (8463) 36-13-06 (доб. 141), chasovskih@eirc63.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Чибисов Андрей Сергеевич, генеральный директор НО «Фонда капитального ремонта Самарской области»

8 (846) 212-01-05, makarovaag@fkrso.ru

<http://fcrso.ru/>

<http://капремонт-самара.рф>

**Региональный регулирующий орган**

Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области

443010, г. Самара, ул. Самарская, д. 146-А

8 (846) 332-22-03, факс: 8 (846) 332-25-10, energo@samregion.ru

<http://www.minenergo.samregion.ru>

.....  
**Саратовская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Абрамова Юлия Владимировна, главный государственный жилищный инспектор

8 (8452) 27-54-39

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Царева Нина Павловна

410012, г. Саратов, ул. Б.Садовая, д.162/166

«Горячая линия»: 8 (8452) 52-41-01, ssk93@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Важнов Сергей Сергеевич, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Саратовской области»

8 (8452) 65-34-50, 65-34-51, Fkr64buh@mail.ru

<http://www.fkr64.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Комитет государственного регулирования тарифов Саратовской области

410012, г. Саратов, ул. Челюскинцев, д. 116, ком. 201

8 (8452) 26-27-99, факс: 8 (8452) 27-54-55, AbrameitsevaVV@saratov.gov.ru

<http://www.saratov.gov.ru/>

.....  
**Ульяновская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Батанов Николай Алексеевич, руководитель ГЖИ Ульяновской области

8 (8422) 44-68-70

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Хайров Руслан Ирфатович

г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 54

8 (8422) 30-28-54, rushayrov@ya.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Гигирев Сергей Владимирович, директор Фонда модернизации жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области

8 (8422) 67-55-95, gkh73@mail.ru

<http://fondkr73.ru>

**Региональный регулирующий орган**

Министерство экономического развития Ульяновской области

432017, г. Ульяновск, ул. Спасская, д.3

8 (8422) 24-18-14, факс: 8 (8422) 24-18-21, 79-18-56, tarif@ulgov.ru

<http://tarif.econom73.ru/>

---

---

## УРАЛЬСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

.....

### Курганская область

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Малыгин Алексей Николаевич, начальник Госжилинспекции

8 (3522) 43-21-45

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Белоусов Михаил Александрович

640020, г. Курган, ул. Тобольная, д. 54, оф. 402

8 (3522) 41-10-30, soboleva\_o@zauralmmedia.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Медведев Александр Валентинович, генеральный директор НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Курганской области»

8 (3522) 43-13-73, regfondgkh@mail.ru

<http://www.fkr45.ru/>

#### **Региональный регулирующий орган**

Департамент государственного регулирования цен и тарифов Курганской области

640000, г. Курган, ул. Коли Мяготина, д. 124

8 (3522) 46-35-57, 42-27-25, dgrctko@kurganobl.ru

<http://tarif.kurganobl.ru/>

.....

### Свердловская область

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Россолов Алексей Петрович, начальник Госжилинспекции

8 (343) 375-58-20, 8 (922) 601-56-03

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Данилов Игорь Николаевич

г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 101-302

«Горячая линия»: 8 (950) 641-02-12, giunat1331@yandex.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Караваев Александр Александрович, генеральный директор НО «Региональный фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области»

8 (343) 229-60-11, fkr66@mail.ru

<http://www.fkr66.ru/>

#### **Региональный регулирующий орган**

Региональная энергетическая комиссия Свердловской области

620075, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 34

8 (343) 371-67-83, 371-55-13, rekso@epn.ru

<http://rek.midural.ru/>



.....  
**Тюменская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Боровицкая Лариса Федоровна, начальник Государственной жилищной инспекции

8 (3452) 69-04-35

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Юрьев Артур Юрьевич (региональный центр)

Степанишин Александр Николаевич (городской центр)

г. Тюмень ул. Котовского дом 54/3

8 (3452) 69-59-99, info@control-gkh.org, yurev@control-gkh.org

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Цынская Светлана Сергеевна, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области»

8 (3452) 68-77-57, 68-95-88, nofkrto@yandex.ru

<http://fkr72.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Региональная энергетическая комиссия Тюменской области, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Ямало-Ненецкого автономного округа

625004, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 45

8 (3452) 55-64-58, 8 (3452) 55-65-65, info@rectmn.ru

.....  
**Челябинская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Дмитриев Александр Геннадьевич, начальник управления «Государственная жилищная инспекция»

8 (351) 263-96-88

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Вершинин Анатолий Сергеевич

г. Челябинск, ул. Карпенко, д. 28

«Горячая линия»: 8 (351) 267-96-63, vershinin\_an@inbox.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Плюскова Наталья Николаевна, генеральный директор специализированной некоммерческой организации - фонда «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области»

454020, г. Челябинск, ул. Образцова, 7

8 (351) 261-61-33, fondkp74@mail.ru

[www.fondkapremont74.ru](http://www.fondkapremont74.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Министерство тарифного регулирования и энергетики Челябинской области

454080, г. Челябинск, ул. Сони Кривой, д. 75

8 (351) 265-39-39, 232-32-32, eto@tarif74.ru

<http://www.tarif74.ru>

.....  
**Ханты-Мансийский АО**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Минулин Кирилл Равильевич, руководитель ГЖИ

8 (3467) 32-80-03

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Заболотский Виктор Владимирович

8 (3467) 30-11-85,

afganhmao@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Макаров Сергей Викторович, генеральный директор Некоммерческой организации «Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов»

8 (3467) 36-31-37, 36-31-38, info@kapremontugra.ru

www.kapremontugra.ru

**Региональный регулирующий орган**

Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

628007, Тюменская область, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 104

8 (3467) 32-85-12, 32-85-11, факс: 8 (3467) 32-85-10, rst@admhmao.ru

<http://www.rst.admhmao.ru/>

.....  
**Ямало-Ненецкий автономный округ**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Карасев Сергей Викторович, директор департамента госжилнадзора

8 (34922) 4-70-15

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Епишева Лариса Викторовна (региональный центр)

Иванов Роман Валериевич (городской центр г. Новый Уренгой)

г. Салехард, ул. Губкина, д. 6

8 (932) 092-20-89

629300, ЯНАО, г. Новый Уренгой, ул. Геологоразведчиков 2Б

8 (34922) 94-55-66, zhkh89@yandex.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Касьяненко Андрей Иванович, директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в ЯНАО»

8 (34922) 4-16-67, fkr@fondkr89.ru

<http://fondkr89.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Департамент тарифной политики, энергетики и жилищно-коммунального комплекса Ямало-Ненецкого автономного округа

629008, г. Салехард, ул. Республики, д. 78

8 (34922) 3-24-23, факс: 8 (34922) 3-14-73, sekretar@rek.gov.yanao.ru

<http://www.rek-yamal.ru>

---

---

## СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

.....

### Республика Алтай

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Канищев Владимир Борисович, начальник Государственной жилищной инспекции Республики Алтай

8 (38822) 2-91-58

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Затеев Виктор Геннадьевич

г. Горно-Алтайск, ул. Эркемена Палкина, д. 9

8 (38822) 2-78-44, zateev@yandex.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Гуляева Эльвира Петровна, ИО генерального директора НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов на территории Республики Алтай»

8 (38822) 2-22-84, office@rfkr04.ru

<http://rfkr04.ru/>

#### **Региональный регулирующий орган**

Комитет по тарифам Республики Алтай

649000, г. Горно-Алтайск Коммунистический пр., д. 182

8 (38822) 6-11-53, rek.apra.gorny@mail.ru

<http://komitet-tarifov.ru/>

.....

### Республика Бурятия

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Павлюк Николай Владимирович, руководитель Республиканской службы государственной жилищной инспекции

8 (3012) 46-13-86

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Санжищыренова Раиса Константиновна

670031, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д.14а, офис 30

8 (3012) 45-53-62, 45-53-66, sanrk@mail.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Ткаченко Елена Александровна, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия»

8 (3012) 22-29-49, fondkr03@mail.ru

<http://фондкапремонта.рф>

#### **Региональный регулирующий орган**

Республиканская служба по тарифам Республики Бурятия

670001, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, 54, а/я 23 Дом Правительства

8 (3012) 46-54-76, 44-66-76, 8 (495) 925-91-03 - представительство в Москве

[info@rst.govrb.ru](mailto:info@rst.govrb.ru), [electro@rst.govrb.ru](mailto:electro@rst.govrb.ru)

<http://rst.govrb.ru/>

.....  
**Республика Тыва**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Салчак Зоя Эникооловна, ИО руководителя службы государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва  
8 (39422) 5-68-01

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Долгар Саган-оол Кызыл-оолович  
8 (39422) 3-38-79, palata@tuva.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Монгуш Аганак Александрович, генеральный директор НО «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» Республики Тыва  
8 (39422) 2-25-11, fondkapremont17@mail.ru  
<http://www.fkr17.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Служба по тарифам Республики Тыва  
667000, г. Кызыл, ул. Чульдум, д.18  
8 (39422) 2-42-39, 2-10-71, strt17@yandex.ru  
<http://www.tarif.tuva.ru/>

.....  
**Республика Хакасия**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Арокин Игорь Васильевич, руководитель Государственной жилищной инспекции Республики Хакасия  
8 (3902) 22-24-12

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Писарев Павел Валерьевич  
г. Абакан, ул. Щетинкина, д.18  
8 (3902) 22-07-76, Pisar123@rambler.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Иванов Антон Александрович, директор НО «Республиканский Фонд капитального ремонта многоквартирных домов»  
8 (3902) 24-32-50, kapremont@r-19.ru  
<http://kapremont19.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Государственный комитет по тарифам и энергетике Республики Хакасия  
655019, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Ленина 67, а/я 728  
8 (3902) 22-63-44, rek@r-19.ru  
<http://www.r-19.ru/>

.....  
**Алтайский край**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Урбах Александр Андреевич, начальник ГЖИ

8 (3852) 36-74-41

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Тастан Сергей Дмитриевич

Алтайский край, г. Барнаул, пр. Ленина, д.41, офис 111

8 (3852) 36-91-91

«Горячая линия»: 8 (800) 100-43-20, [tastan@bk.ru](mailto:tastan@bk.ru)

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Пономарев Александр Дмитриевич, генеральный директор НО «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов»

8 (3852) 35-35-66, [info@fkr22.ru](mailto:info@fkr22.ru)

<http://fkr22.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Управление Алтайского края по государственному регулированию цен и тарифов

656038, г. Барнаул, ул. Молодежная, д. 1

8 (3852) 28-97-71, факс: 8 (3852) 66-66-91, [priem@altaitarif22.ru](mailto:priem@altaitarif22.ru)

<http://www.altaitarif22.ru>

.....  
**Забайкальский край**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Иткин Александр Залманович, начальник государственной жилищной инспекции Забайкальского края

8 (3022) 26-57-06

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Орлов Игорь Геннадьевич

г. Чита, ул. Красной звезды, д.51а, офис 307

«Горячая линия»: 8 (3022) 72-01-27, [zabcvit@yandex.ru](mailto:zabcvit@yandex.ru)

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Кирсанова Евгения Валентиновна, генеральный директор НО «Забайкальский фонд капитального ремонта многоквартирных домов»

8 (3022) 41-40-14, 41-42-17, 41-46-61, [mail@fondkr75.ru](mailto:mail@fondkr75.ru)

[www.fondkr75.ru](http://www.fondkr75.ru)

**Региональный регулирующий орган**

Региональная служба по тарифам и ценообразованию Забайкальского края

672021, г. Чита, ул. Ленинградская, д. 15-а, 2 этаж

8 (3022) 28-51-37, факс: 8 (3022) 35-05-25, [pochta@rst.e-zab.ru](mailto:pochta@rst.e-zab.ru)

<http://рст.забайкальскийкрай.рф>

.....  
**Красноярский край**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Пряничников Андрей Евгеньевич, руководитель службы строительного надзора и жилищного контроля  
8 (391) 256-80-25

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Муравьев Юрий Владимирович  
660032, г. Красноярск, ул. Белинского, д.1 , офис 501  
«Горячая линия»: 8 (3912) 32-11-03 (моб.), grass@krsn.ru, gkhkontrol24@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Авдеева Нина Иосифовна, директор «Регионального Фонда капитального ремонта многоквартирных домов»  
tereshenko2010@gmail.com  
<http://www.fondkr24.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Региональная энергетическая комиссия - департамент цен и тарифов Краснодарского края  
350063, г. Краснодар, ул. Красная, д. 22  
8 (861) 255-14-20, факс: 8 (861) 262-04-46, dct@krasnodar.ru  
<http://www.rek23.ru>

.....  
**Иркутская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Ли Маргарита Енхеновна, начальник ГЖИ  
8 (3952) 70-33-52 (50)

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Дюкарова Анна Ивановна  
664003, г. Иркутск, ул. Литвинова, д. 16В офис 303  
8 (9501) 42-38-38, iroo2010@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Сагдеев Тимур Ринатович - генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области»  
8 (3952) 28-01-21, 28-01-27, fond@fkr38.ru  
<http://www.fkr38.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Служба по тарифам Иркутской области  
664027, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 1а  
8 (3952) 24-06-62, факс: 8 (3952) 24-01-59, sti@govirk.ru  
<http://sti.irkobl.ru/>



.....  
**Кемеровская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Гайденко Ирина Викторовна, начальник Государственной жилищной инспекции Кемеровской области

8 (3842) 36-33-46

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Сергеев Михаил Никифорович

650070, г. Кемерово, ул. Тухачевского, д. 27а

8 (3842) 36-89-80, office@ctikem.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Голяшов Алексей Алексеевич, руководитель НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кемеровской области»

8 (3842) 90-09-42, fkr42@mail.ru

www.fkr42.ru

**Региональный регулирующий орган**

Региональная энергетическая комиссия Кемеровской области

650000, г. Кемерово, ул. Н. Островского, д. 32

8 (3842) 36-28-28, rec@kemnet.ru

<http://www.recko.ru/>

.....  
**Новосибирская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Лобарев Игорь Васильевич, начальник Государственной жилищной инспекции

8 (383) 202-07-67

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Аверьяскин Сергей Геннадиевич

г. Новосибирск, ул. Станиславского, д. 2/1

8 (383) 353-67-30, acg70@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Спирин Виктор Николаевич, исполнительный директор «Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области»

8 (383) 223-40-47, info@fondgkh-nso.ru

<http://www.fondgkh-nso.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Департамент по тарифам Новосибирской области

630005, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, д. 96

8 (383) 224-33-77, 224-44-04, tarifnso@yandex.ru

<http://www.tarif.nso.ru/Pages/default.aspx>



.....  
**Омская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Плисов Сергей Владимирович, начальник государственной жилищной инспекции

8 (3812) 69-37-28

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Сокин Алексей Анатольевич

г. Омск, ул. Красный путь, д.107, кабинет 102

8 (3812) 21-14-84

«Горячая линия»: 8 (951) 424-76-42, sokin@bk.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Рудюк Александр Сергеевич, директор НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Омской области»

8 (3812) 90-03-00, kapremontomsk@mail.ru

<http://kapremontomsk.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Региональная энергетическая комиссия Омской области

644099, г. Омск, ул. Красногвардейская, д. 42

8 (3812) 94-83-94, факс: 8 (3812) 94-84-88, info@rec.omskportal.ru

<http://www.rec.omskportal.ru/>

.....  
**Томская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Баев Юрий Иванович, начальник Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора

8 (3822) 90-55-70

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Цыренжапов Чингис Дымбрылович

г. Томск, ул. Кузнецова, д. 28а

«Горячая линия»: 8 (3822) 25-08-08, lab-gkh@yandex.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Световец Сергей Владимирович, генеральный директор «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области»

Svetovets.Serg@yandex.ru

<http://kaprem.tomsk.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Департамент тарифного регулирования Томской области

634041, г. Томск, пр. Кирова, д. 41

8 (3822) 56-03-73, rek@tomsk.gov.ru, dtrgz@tomsk.gov.ru

<http://rec.tomsk.gov.ru>



---

---

## ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

.....

### Республика Саха (Якутия)

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Чусовская Наталья Гаврильевна, руководитель инспекции государственного строительного и жилищного надзора

8 (4112) 34-50-53, 34-26-44

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Грибчатов Евгений Юрьевич

г. Якутск, ул. Орджоникидзе, д.31, офис 353

8 (4112) 42-07-79, gribchatov@mail.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Кузьмина Любовь Иннокентьевна, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта Республики Саха (Якутия)»

8 (4112) 42-20-30, kuzmina@fondkr.ru

<http://fondkr.ru/>

#### **Региональный регулирующий орган**

Государственный комитет по ценовой политике - Региональная энергетическая комиссия Республики Саха (Якутия)

677000, г. Якутск, пр-т Ленина, д. 28, каб.501

8 (4112) 34-34-39, факс: 8 (4112) 34-46-48, rek@sakha.gov.ru

<http://sakha.gov.ru/rek>

.....

### Камчатский край

#### **Региональная государственная жилищная инспекция**

Пархоменко Андрей Иванович, руководитель инспекции - главный государственный жилищный инспектор Камчатского края

8 (4152) 26-08-64, 26-08-64

#### **Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Манжос Виктор Васильевич

8 (4152) 42-10-25, mangos@mail.Kamchatka.ru

#### **Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Течко Сергей Леонидович, генеральный директор «Фонда капитального ремонта Камчатского края»

fkr.kamchatka@mail.ru

<http://fkr.kamchatka.ru/>

#### **Региональный регулирующий орган**

Региональная служба по тарифам и ценам Камчатского края

683003, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Ленинградская, д.118

8 (415-2) 42-83-90, 42-83-81, SLTarif@kamgov.ru

<http://www.kamchatka.gov.ru/>

.....  
**Приморский край**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Жачемук Саида Сафербиевна, начальник Государственной жилищной инспекции

8 (8772) 52-46-52

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Смышляев Александр Михайлович

690087, г. Владивосток, Океанский пр-т, д.10А, оф.309

8 (4232) 26-96-06; 20-30-99, Pacific-Project@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Сологуб Игорь Леонидович, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края»

8 (423) 279-56-71, info@fkr25.ru

<http://fkr25.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Департамент по тарифам Приморского края

690110, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 22

8 (423) 240-14-09, 240-00-95, Rpc@primorsky.ru

<http://www.primorsky.ru/>

.....  
**Хабаровский край**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Саласин Александр Петрович, начальник управления государственно-го жилищного надзора

8 (4212) 31-29-11

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Мазунин Сергей Николаевич

г. Хабаровск, ул. Ленина, д. 4, офис 3

8 (4212) 46-18-78, jkh\_kontrol@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Спиридонова Алена Владимировна, ВРИО директора НК «Хабаровский краевой фонд капитального ремонта»

8 (4212) 75-49-22, 75-49-07, info@fkr27.ru

<http://fkr27.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Комитет по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края

680002, г. Хабаровск, ул. Фрунзе, д.70

8 (4212) 32-77-43, 32-93-22, Value@adm.khv.ru

<http://gov.khabkrai.ru/>

.....  
**Амурская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Федорченко Светлана Александровна, руководитель главной жилищной инспекции Амурской области

8 (4162) 22-16-80

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Колядин Александр Михайлович (региональный центр)

Амурская область, г. Благовещенск, ул. Зейская, д. 211, каб. 112

8 (4162) 22-16-48

«Горячая линия»: 8 (800) 550-01-12, op-adm@mail.ru

Сивакова Ирина Владимировна (городской центр)

675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Забурхановская, д. 98, офис 4

8 (4162) 21-22-16

«Горячая линия»: 8 (4162) 77-38-37, Region-28@yandex.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Мизинина Наталия Александровна, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта»

8 (4162) 77-65-02, mizinic@rambler.ru

<http://fkramur.ru/>

**Региональный регулирующий орган**

Управление государственного регулирования цен и тарифов Амурской области

675000, Амурская обл., г. Благовещенск, ул. Зейская, д.206

8 (416-2) 20-18-37, 20-18-16, tarif@tarifamur.ru

<http://www.tarifamur.ru/>

.....  
**Сахалинская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Кулик Виктория Евгеньевна, руководитель госжилинспекции

8 (4242) 50-60-62

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Круглик Артем Витальевич

г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, д. 31

«Горячая линия»: 8 (962) 114-52-98, Mr.art.k@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Гусев Олег Валентинович, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов»

8 (4242) 67-24-01, o.gusev@admsakhalin.ru

<http://fkr65.ru>

**Региональный регулирующий орган**

Региональная энергетическая комиссия Сахалинской области

693011, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, д.39, каб.205

8 (4242) 67-23-50, 43-36-25, sakhrec@admsakhalin.ru

<http://rec.admsakhalin.ru/>

.....  
**Еврейская автономная область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Попович Елена Вячеславовна, начальник госжилинспекции

8 (42622) 2-06-27, 6-99-01

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Докаш Галина Михайловна

г. Биробиджан, ул. Невская, д.16

8 (4262) 24-67-16, dokash14@mail.ru

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Войтенко Антон Викторович, директор НО Фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области»»

8 (42622) 2-14-07

www.fkr-eao.ru

**Региональный регулирующий орган**

Комитет тарифов и цен правительства Еврейской автономной области

679016, г. Биробиджан, ул. Трансформаторная, 3а

8 (42622) 2-26-03, факс: 8 (42622) 2-07-29, cen@post.eao.ru

http://www.eao.ru/

.....  
**Магаданская область**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Кравцов Василий Андреевич, руководитель государственной жилищной инспекции Магаданской области

8 (4132) 64-85-78

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Суханкина Феодосия Александровна

685000, г. Магадан, ул. Билибина, д.2а

«Горячая линия»: 8 (41322) 64-56-45, tosmar@online.magadan.su

**Региональный некоммерческий фонд капитального ремонта**

Семенов Антон Викторович, генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта Магаданской области»

8 (41322) 60-60-55, Fondkapitalremont49@mail.ru

www.krm49.ru

**Региональный регулирующий орган**

Департамент цен и тарифов Магаданской области

685000, г. Магадан, ул. Пролетарская, д. 14

8 (4132) 62-61-67, факс: 8 (4132) 60-57-49, deptarif\_prm@49gov.ru

http://www.magadan.ru/

.....  
**Чукотский автономный округ**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Родивилова Елена Александровна, начальник Государственной жилищной инспекции

8 (42722) 6-35-08

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Сенаторова Ирина Ивановна

689000, г. Анадырь, ул. Отке, д. 29

8 (42722) 2-93-87, I.Senatorova@duma.chukotka.ru

**Региональный регулирующий орган**

Комитет государственного регулирования цен и тарифов Чукотского автономного округа

689000, г. Анадырь, ул. Отке, д. 4

8 (42722) 6-35-37, факс: 8 (42722) 2-05-46, rek\_chao@anadyr.ru

<http://чукотка.рф>

---

---

**КРЫМСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ**

.....  
**Республика Крым**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Кондратюк Ирина Владимировна, начальник Государственной жилищной инспекции

8 (3652) 60-10-56, [ingylnadzor\\_rk@mail.ru](mailto:ingylnadzor_rk@mail.ru)

**Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ**

Петров Анатолий Иванович

г. Симферополь, ул. Карла Маркса, д. 18

8 (978) 745-55-17

**Региональный регулирующий орган**

Государственный комитет по ценам и тарифам Республики Крым

295006, г. Симферополь, ул. Павленко, д. 18

8 (8652) 27-61-42, 24-92-88, 25-53-74

<http://gkz.rk.gov.ru/>

.....  
**Город федерального значения Севастополь**

**Региональная государственная жилищная инспекция**

Чагина Галина Ивановна, начальник Госжилинспекции

8 (8692) 42-31-48.

[anatol.petrov.60@mail.ru](mailto:anatol.petrov.60@mail.ru)

Региональный регулирующий орган

Управление по тарифам Севастополя

299011, г. Севастополь, ул. Ленина, д. 2

**Справочник собственника жилья в многоквартирном доме:  
ответы на актуальные вопросы и контактная информация**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>Вступление</b> .....	<b>3</b>
С. Разворотнева. «Капремонт по-новому»	
<b>Раздел 1. Жилищная инспекция</b> .....	<b>5</b>
Работа государственных жилищных инспекций в вопросах и ответах.	
<b>Раздел 2. Тарифы на коммунальные услуги</b> .....	<b>8</b>
Ответы на актуальные вопросы по тарифному регулированию жилищно-коммунальных услуг.	
<b>Раздел 3. Капитальный ремонт в многоквартирных домах</b> .....	<b>19</b>
Вопросы и ответы по работе региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.	
<b>Раздел 4. Общественный контроль в сфере ЖКХ</b> .....	<b>51</b>
Вопросы и ответы о работе региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ.	
<b>Раздел 5. Информация о сайте <a href="http://www.reformaGKN.ru">www.reformaGKN.ru</a></b> .....	<b>71</b>
<b>Приложение</b> .....	<b>74</b>
Контактные данные региональных государственных жилищных инспекторов, региональных регулирующих органов, региональных фондов капитального ремонта и региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ.	

Редактор - Зюзяев А. Н.  
Дизайн обложки - Кулаков А. А.  
Верстка - Рогов А. В.  
Корректурa - Старостина И. А., Попова Е. Г.

Подписано в печать 17.06.2015  
Формат 60x 88 1/16, объем 7,5 п. л.  
Тираж 6000 экз.  
Заказ № 20345

Издатель: АО «ИД «Комсомольская правда»  
127287 г. Москва,  
ул. Старый Петровско-Разумовский проезд, 1/23  
[www.kp.ru](http://www.kp.ru)

Отпечатано в ОАО «Подольская фабрика офсетной печати»  
Московская обл., г. Подольск, Революционный проспект, д. 80/42

Сборник распространяется бесплатно