

## **Десять пунктов, которые помогут выбрать способ формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме**

С октября текущего года жители Республики Коми начнут вносить плату на капитальный ремонт многоквартирных домов. Первым и самым важным шагом для собственников должно стать принятие решения о способе формирования фонда капитального ремонта их дома.

### **1. Что такое капитальный ремонт многоквартирного дома?**

Капитальный ремонт дома - это работы по устранению неисправностей, восстановлению или замене изношенных элементов дома капитального характера. То есть это такие виды работ, как ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, ремонт/замена лифтов и лифтовых шахт, ремонт крыши, ремонт подвальных помещений, утепление и ремонт фасада, установка общедомовых счетчиков, ремонт фундамента дома.

### **2. Где можно найти информацию о капитальном ремонте?**

Важным источником информации о новой системе капитального ремонта для каждого собственника могут стать законодательные акты

- Жилищный кодекс Российской Федерации (раздел IX);
- Закон Республики Коми от 24.06.2013 №57-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми»;
- Закон Республики Коми от 24.06.2013 №58-РЗ «О региональном операторе Республики Коми».

На сайте Министерства архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми в разделе «Реформирование и модернизация ЖКХ» (подраздел «Капитальный ремонт многоквартирных домов»), а также на официальной странице в социальной сети «ВКонтакте» (<http://vk.com/public53911435>) размещены методические пособия и видеоролики о капитальном ремонте. Они содержат краткие ответы на наиболее актуальные вопросы о действии новой программы капитального ремонта.

Консультацию по вопросам капремонта можно получить в Учебном центре при Минархстрое Республики Коми по адресу: г. Сыктывкар, ул. Юхнина, д. 22. Консультации для представителей ТСЖ, ЖСК и

собственников многоквартирных домов проводятся каждую вторую среду месяца.

### **3. Что такое региональная программа капитального ремонта в многоквартирных домах?**

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Коми принята на 30 лет (с 2014 по 2043 годы) и утверждена постановлением Правительства Республики Коми от 30 декабря 2013 года №572.

Программа была разработана для планирования и организации проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов в Республике Коми.

Документ определяет очередность и сроки проведения капремонта общего имущества в многоквартирных домах в республике: в каком году будет проводиться тот или иной вид ремонтных работ.

Ознакомиться с Программой, а также перечнем многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту можно в разделе «Правовые документы» официального Интернет-портала Республики Коми, а также в справочных правовых системах.

### **4. Какие есть способы формирования фонда капитального ремонта?**

Жилищный кодекс предусматривает два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома:

- Накопление средств на счёте регионального оператора.
- Накопление средств на специальном (индивидуальном) счёте дома.

### **5. Подробнее о региональном операторе...**

Некоммерческая организация Республики Коми «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» - это юридическое лицо, фонд, который будет обеспечивать капитальный ремонт тех многоквартирных домов в республике, которые будут формировать фонд капитального ремонта на его счете. Работа организации финансируется из средств регионального бюджета. Официальный сайт Регионального оператора Республики Коми – [www.regoperatorkomi.ru](http://www.regoperatorkomi.ru).

При выборе способа формирования фонда капремонта, предусматривающем перечисление собственниками помещений взносов на счет регионального оператора, протокол общего собрания жильцов многоквартирного дома необходимо направить региональному оператору.

Региональный оператор по конкурсу выбирает банк, в котором будет аккумулировать средства, предлагает собственникам на утверждение предложения по капремонту.

В этом случае за проведение в установленные программой сроки капитального ремонта (на основе решений собственников и договора, заключённого с ними) будет полностью отвечать региональный оператор: организация и проведение ремонта, выбор (на конкурсной основе) и привлечение подрядных организаций, контроль качества и приёмка работ, обслуживание счёта.

Контролировать проведение ремонтных работ в данном случае будет не только региональный оператор, но и собственники и органы местного самоуправления.

Каждый собственник по письменному запросу сможет узнать о состоянии счёта его многоквартирного дома, о том, какая сумма собрана, сколько и на какие виды работ потрачено.

Выбрать такой способ формирования фонда капремонта могут собственники всех многоквартирных домов, включая те, в которые есть ТСЖ и ЖСК.

## **6. Подробнее о специальном счете дома...**

Открыть специальный счет многоквартирного дома в банке может только юридическое лицо (ТСЖ, ЖСК или региональный оператор). Заниматься организацией ремонта (ведением счёта, составлением перечня работ, поиском подрядчиков), а также контролировать проведение работ будут сами собственники. Это очень удобный вариант для активных собственников, которые готовы нести ответственность за свое имущество.

Чтобы выбрать этот способ управления фондом капитального ремонта дома на общем собрании собственникам необходимо будет также определить размер ежемесячного взноса (должен быть не менее минимального размера, установленного законодательством), перечень услуг/работ по кап. ремонту, сроки проведения ремонтных работ (должны проводится не позднее сроков, установленных региональной программой), владельца специального счёта и банк, в котором будет открыт специальный счет.

Плюс этого способа в том, что накопив минимальную сумму (минимальный фонд капитального ремонта составляет 30%), можно приостановить дальнейший сбор средств вплоть до проведения первого вида работ по капитальному ремонту.

Права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат только собственникам жилья.

По требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных платежей, об остатке средств и всех операциях по данному специальному счёту должны предоставлять владелец и банк, в котором открыт счет.

При оплате работ/услуг по капитальному ремонту владелец спец-счета может проводить операции с банковским счетом только при предъявлении протокола общего собрания жильцов дома.

## **7. В каких банках можно открывать специальный счет дома?**

Специальный счет может быть открыт в тех банках, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Регулярно обновляемый список таких банков можно найти на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).

В Республике Коми многие банки уже готовы работать со специальными счетами. Жителям многоквартирных домов, которые планируют выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на спецсчете, стоит рассмотреть несколько вариантов, обратить внимание на условия, которые предлагает банк и выбрать наиболее подходящие для них.

## **8. Что нужно сделать, чтобы выбрать способ формирования фонда капитального ремонта? Как провести собрание собственников жилья?**

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома – это участие собственника в судьбе своего дома.

Выбрать один из двух способов накопления средств на капитальный ремонт дома собственники должны на общем собрании. Провести общее собрание может каждый собственник жилья в многоквартирном доме или инициативная группа. Обратиться за помощью в организации собрания можно и в органы местного самоуправления, если в доме есть муниципальные квартиры.

Шаг 1 : Необходимо направить заказным письмом или передать лично под расписку всем собственникам уведомление о проведении собрания. Уведомление должно содержать информацию: о лице, по чьей инициативе проводится собрание, о месте и времени его проведения, повестка дня и порядок ознакомления с информацией, которая будет представлена на собрании, место или адрес, где с этими материалами можно ознакомиться. Собственники должны получить уведомление не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.

Шаг 2: Провести общее собрание собственников жилья.

Собственники должны проголосовать за один из способов формирования фонда капитального ремонта их многоквартирного дома.

**Важно!** Чтобы голосование состоялось, необходимо, чтобы в нем приняло участие не менее **66,67 % (2/3)** всех собственников.

**Шаг 3:** Протокол общего собрания о принятии решения необходимо направить в Государственную жилищную инспекцию Республики Коми для регистрации.

## **9. Что будет, если собственники не смогут выбрать способ формирования фонда кап.ремонта?**

В случае если собственники жилья в многоквартирном доме не смогли определиться со способом формирования фонда капитального ремонта, не провели общее собрание жильцов или не предоставили документы, подтверждающие проведение собрания и выбранное решение в Государственную жилищную инспекцию Республики Коми для регистрации, решение за них будут принимать муниципальные органы власти. Такой многоквартирный дом будет направлен к региональному оператору.

У жильцов дома есть возможность изменить способ накопления средств на капитальный ремонт их дома, если они примут такое решение на общем собрании.

## **10. Подробнее о переходе с одного способа на другой...**

Также законодательством предусмотрена возможность изменения уже выбранного способа накопления средств. Такое решение собственники принимают совместно на общем собрании.

Переход с накопления на специальном счете дома на счет регионального оператора возможен только при отсутствии непогашенной задолженности, если на проведение капитального ремонта был предоставлен и не возвращен кредит. Решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу спец. счета соответствующего решения общего собрания собственников.

Если жильцы многоквартирного дома принимают решение о переходе от регионального оператора на самостоятельное управление фондом капитального ремонта их дома (специальный счет), то региональный оператор через год после того, как будет направлено в его адрес соответствующее решение общего собрания собственников, должен будет перечислить уже накопленные средства на специальный счет дома. Важным условием перехода должно стать отсутствие непогашенной задолженности по оплате уже проведенных работ по кап. ремонту.