

## **Капремонт по – новому: федеральный закон**

Новая система капитального ремонта домов – это новое явление не только для Югры, но и для всей страны. В 2014 году во всех регионах России стартовал масштабный долгосрочный проект федерального уровня, задача которого сохранить дома и обеспечить безопасность каждой семье, проживающей в многоквартирном доме.

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены положения, регулирующие организацию проведения капитального ремонта по новой системе. Собственники помещений в многоквартирных домах обязаны участвовать в финансировании капитального ремонта своего дома.

В Югре региональная программа капитального ремонта утверждена Правительством автономного округа, в нее вошло свыше 6 700 многоквартирных домов общей площадью более 22 млн. кв. метров.

В Ханты-Мансийском автономном округе финансирование капремонта домов предусмотрено не только за счет средств собственников, но утверждена и государственная поддержка, в том числе из бюджета автономного округа. В ближайшие три года на капитальный ремонт домов в Югре из бюджетов разных уровней будет направлено 462 млн рублей.

Региональным оператором по капитальному ремонту в Ханты-Мансийском автономном округе является Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов. Фонд учрежден 6 декабря 2013 года Правительством Югры. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками субсидиарную ответственность несет субъект РФ.

### **Кто должен платить взносы на капитальный ремонт дома?**

С 1 сентября 2014 года в квитанциях югорчан – собственников квартир появилась новая строка «взнос на капитальный ремонт».

Взносы на капитальный ремонт общего имущества обязаны ежемесячно уплачивать все собственники помещений в многоквартирных домах, таковы требования Жилищного кодекса РФ (согласно требованиям статьи 169 ЖК РФ). Исключение - собственники помещений в домах, признанных аварийными. Ремонтировать такие дома экономически нецелесообразно, они должны включаться в программы расселения. Кроме того, в региональную программу капремонта не вошли дома, в которых менее 3-х квартир и ветхие дома - физический износ которых более 70%.

### **Зачем необходима новая система капремонта?**

Если в советское время был один владелец всех домов – это государство, то оно и несло обязанность по капитальному ремонту многоквартирных домов. В данный момент, более 60 % владельцев помещений в многоквартирных домах – это мы с вами. Очевидно, что как владельцы мы должны относиться к своему имуществу, так же как к своей одежде, мебели, автомобилю.

Необходимость новой системы объясняется тем, что потребность в капитальном ремонте возникает не разово, для поддержания жилищного фонда в безопасном состоянии

требуются систематические масштабные работы. Капитальный ремонт – это дорогостоящая необходимость, которую большинство собственников не смогут оплатить сразу или собрать средства в течение года или даже двух. Стоимость капремонта многоквартирного дома исчисляется несколькими десятками миллионов рублей, в зависимости от типа многоквартирного дома.

**Например,**

- **капремонт многоквартирного двухэтажного деревянного дома составляет 5,5 млн рублей\*;**

*(\*расчет для деревянного дома: 12 квартир общая площадь жилых и нежилых помещений- 516,3 кв.м)*

- **капремонт большого кирпичного дома с лифтами достигает ~130 млн рублей\***

*(\*расчет для многоквартирного дома: 6 подъездов, 9 этажей, 212 квартир, общая площадь жилых и нежилых помещений 13 200 кв.м.).*

Если многоквартирному дому потребуется срочный капитальный ремонт, найти такие средства собственникам в одночасье будет крайне сложно. Владельцу одной квартиры из вышеуказанных примеров расчетов для многоквартирных домов необходимо сразу найти около 500 000 – 600 000 тысяч рублей. Все ли собственники квартир – вы и ваши соседи - сразу смогут внести эти средства?

Ежемесячная система накоплений под жестким контролем государства, а также с участием господдержки из бюджетов разных уровней позволит провести капитальный ремонт в срок, сохранить дома и обеспечить безопасность каждой семье, проживающей в многоквартирном доме.





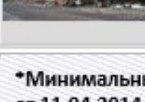
### **Найти срок капремонта моего дома**

Найти свой дом в региональной программе капитального ремонта домов, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, вы можете с помощью нового ресурса сайта Фонда - «Найти срок капремонта моего дома».

### **Сколько платить за капремонт?**

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в ХМАО был установлен Приказом Департамента ЖКК и энергетики Югры на основании федеральных стандартов стоимости капитального ремонта жилья на 1 кв. метр общей площади для Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утверждённого постановлением Правительства РФ.

## Минимальный размер взноса

Тип многоквартирного жилого дома	Руб. за 1 кв. м. жилого и нежилого помещения
 В деревянном исполнении	8,55
 В панельном исполнении без лифта	12,05
 В панельном исполнении с лифтом	13,85
 Иные дома без лифта	10,75
 Иные дома с лифтом	12,35

\*Минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен Приказом Департамента ЖКК и энергетики Югры №10-нп от 11.04.2014 г. на основании федеральных стандартов стоимости капитального ремонта жилья на 1 кв. метр общей площади для Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утверждённого [Постановлением Правительства РФ от 21.02.2013 г. № 146](#) «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013-2015 годы», и методических рекомендаций [Приказа 41-пр от 07.02.2014 Министерства строительства и ЖКХ РФ](#).

\*\*Покрывает менее 70 % от необходимого финансирования.

При этом, в Югре не пошли по пути установления единого размера взноса для собственников помещений, как в некоторых других регионах страны. Ведь югорчане проживают не только в благоустроенных и современных домах, но и в «деревяшках». А для таких категорий граждан устанавливать единую сумму было бы социально несправедливо. Поэтому размер взноса в Югре стал дифференцированным – от 8 рублей 55 копеек до 13 рублей 80 копеек. То есть он зависит от типа дома (деревянный, кирпичный, либо монолитно-каркасный, панельный, кирпичный с лифтом, панельный с лифтом) и рассчитывается поквратно.

Если человек снимает жилье по соцнайму, то собственником помещения является муниципалитет, и наряду с другими собственниками (физическими, юридическими лицами) он обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт. Для этого в бюджетах должны быть предусмотрены средства.

Также от уплаты взноса на капремонт освобождаются собственники квартир в ветхих и аварийных домах.

### Как оплатить взнос на капремонт?

Более 84% квитанций со взносами на капремонт собственникам квартир в Югре начисляют и доставляют расчетно-кассовые и управляющие компании. Югорский фонд капитального ремонта заключил договоры с 25-ю расчетно-информационными центрами и управляющими компаниями на эти услуги. Поэтому большинство владельцев квартир в Югре получают общие квитанции, в которых строка «взнос на капитальный ремонт»

выделена отдельной строкой в общем платёжном документе. Это привычные для многих квитанции за жилищно-коммунальные услуги, которые все получают ежемесячно.

В остальных случаях - 16% - квитанции начисляет и доставляет Югорский фонд капитального ремонта с помощью услуг Почты России. Узнать подробнее, кто в вашем населенном пункте доставляет квитанции, начисляет взносы на капитальный ремонт и каким образом вы можете оплатить ежемесячные взносы вы можете в специальном разделе - Как оплатить взнос на капремонт. (БОЛЕЕ ПОДРОБНО СМ. ПРИЛОЖЕНИЕ «КАК ОПЛАТИТЬ ВЗНОС НА КАПРЕМОНТ?»)

### **Способы накоплений на капремонт: спецсчет дома или общий счет регоператора**

**Важно:** Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (*Ст.173 Жилищного кодекса РФ*).

#### **Специальный счет дома**

На специальном счете накапливаются средства собственников квартир и других помещений многоквартирного дома строго на капитальный ремонт этого дома.

Специальный счет подходит для активных собственников. Владельцы квартир и других помещений в доме могут в любое время принять решение об открытии специального счета дома. Для этого необходимо провести общее собрание собственников жилья.

Открыть спецсчет и быть его владельцами могут:

- Жилищный кооператив (ЖК).
- Товарищество собственников жилья (ТСЖ)
- Управляющая компания (с января 2015 года)
- Югорский оператор. В этом случае его функции сводятся к открытию счета, а распоряжаются средствами на нем сами собственники.

Кто бы ни выступал владельцем спецсчета, собственники могут самостоятельно:

- определять перечень и стоимость работ.
- полностью распоряжаться средствами на спецсчете, (при этом взяв на себя всю полноту ответственности).
- самостоятельно работать с банком,

#### **Счет регионального оператора**

В Югре региональный оператор – это Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов, созданный Правительством ХМАО-Югры.

На счете регионального оператора накапливаются средства строго на капитальный ремонт многоквартирных домов. Часто этот вид любят называть: «общий счет». Но важно четко понимать, что это не безликая масса денежных средств. На счете регоператора учет поступивших денег ведется также, как и на спецсчете, строго по каждой квартире и каждому дому.

- Сохранность средств регоператора гарантирована бюджетом. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками субсидиарную ответственность несет Правительство ХМАО - Югры.

- Каждый собственник по запросу в любой момент сможет проверить, какая сумма собрана, сколько и на какие виды работ
- Собственникам не нужно самим заниматься текущими вопросами: регоператор сам по конкурсу выбирает банк, аккумулирует средства, предлагает собственникам на утверждение

страховать счет, находить подрядчиков, проверять сметы и принимать работы - определять, каким образом будут производиться начисления, доставляться квитанции, работать с должниками.

• В случае нехватки денежных средств для выполнения капитального ремонта к сроку, указанному в программе, собственникам необходимо самостоятельно найти источник финансирования. Для этого можно:

- обратиться за кредитом в банк;
- увеличить дополнительные взносы собственников;
- перейти на счет регионального оператора.

• На спецсчете накапливаются средства собственников конкретного дома. И потратить их можно только на капремонт этого дома. По требованию любого собственника информация о сумме зачисленных платежей, об остатке средств и всех операциях по данному спецсчету должны предоставлять владетель спецсчета и банк, в котором открыт счет.

Поскольку средства на спецсчете – не собственность ТСЖ или регоператора, если владетель банкротится, подвергается штрафам или несет судебные издержки, средства на спецсчете неприкосновенны. Ими вправе распоряжаться только собственники дома.

• КАК ОТКРЫТЬ СПЕЦСЧЕТ.  
ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ (см. приложения)

предложения по капремонту, организует капитальный ремонт и финансирует его.

- Регоператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту.
- Средства, собранные с населения, не могут быть направлены на содержание регоператора, его расходы оплачивает бюджет округа.
- В случае нехватки денежных средств на проведение капитального ремонта в доме Фонд привлекает кредитные ресурсы. Регоператор вправе использовать средства, собранные одним домом, на ремонт другого, которому ремонт нужен раньше (возможно только в рамках одного МО и только на возвратной основе).
- Надзор за соблюдением регоператором обязательных требований региональной программы капремонта осуществляет Служба жилищного и строительного надзора Югры.

**Важно:** Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст.173 Жилищного кодекса РФ).

#### **Порядок перехода с одного счета на другой.**

##### **Со специального счета на счет югорского оператора:**

- На основании решения общего собрания собственников.
- 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 специального

счета соответствующего решения общего собрания собственников.

**Со счета югорского оператора на специальный счет:**

- На основании решения общего собрания собственников, включая решения устанавливающие:
  - а) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;
  - б) перечень услуг/работ по капитальному ремонту;
  - в) сроки проведения капитального ремонта;
  - г) владельца специального счета;
  - д) кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.
- Решение вступает в силу через два года (в данный момент Дума Югры рассматривает законопроект о сокращении срока до 1 года) после направления югорскому оператору соответствующего решения общего собрания собственников.

**Как работают накопленные средства\***

*\*Если в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбран счет регионального оператора*

Средства, внесенные собственниками на капитальный ремонт, поступают на счет регионального оператора, открытый в ОАО «Ханты-Мансийский банк».

Данная кредитная организация была выбрана в ходе открытого конкурса согласно Постановления Правительства ХМАО-Югры №104-п от 28 марта 2014 года «О порядке проведения и условиях конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов югорского оператора».

Собранные средства – это не безликая масса. Региональный оператор ведет их учет отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме.

По письменному запросу собственника или лица, ответственного за управление домом Фонд предоставляет сведения о:

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

Фонд вправе перераспределять средства на капитальный ремонт между домами, но только на возвратной основе. Средства, собранные в конкретном районе или городе округа, могут быть направлены на капремонт домов только этого района или города.

Чем больше собрано за период средств, тем больше удастся отремонтировать за этот период домов.



## Капремонт: гарантии государства и жёсткий контроль

### *Гарантии сохранности средств на счете регоператора*

**Использование средств фонда капитального ремонта определены статьей 174 ЖК РФ.**

1) Правительство Югры постановлением от 27 декабря 2013 г. N 596-П утвердило «Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств». Согласно указанному Порядку уполномоченными органами государственной власти в целях осуществления контроля за целевым расходованием владельцами специальных счетов и региональным оператором денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, проводится: текущий контроль и мониторинг выполнения мероприятий краткосрочных планов реализации окружной программы; ежегодная актуализация окружной программы капитального ремонта, в порядке, предусмотренном законодательством Ханты-Мансийского автономного округа - Югры; организация проверок выполнения программных мероприятий по проведению капитального ремонта; проведения финансовых проверок и ревизий; проведения анализа осуществления внутреннего финансового контроля и внутреннего финансового аудита; направления актов, заключений, представлений и (или) предписаний. Кроме того, указанным Порядком установлено, что контроль за формированием фондов капитального ремонта, за сохранностью этих средств и по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах осуществляется путем сбора сведений:

выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта; об открытии специальных счетов, банках, в которых они открыты; о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах; о размере остатков средств на специальных счетах.

2) Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляют: 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.

3) Отчетность и аудит регионального оператора: Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой субъектом Российской Федерации на конкурсной основе. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с учетом требований законодательства Российской Федерации.

4) Ответственность регионального оператора:

Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

#### **Кто будет проводить капремонты, и кто будет контролировать качество выполненных работ?**

Подрядные организации для проведения капитального ремонта выбираются в ходе открытых конкурсов. В большинстве случаев, техническим заказчиком выступает Югорский оператор, но ряд муниципалитетов взяли эту функцию на себя.

Требования к подрядчикам предъявляются жесткие. Комиссия оценивает опыт работы организации, в том числе количество успешно завершенных объектов за последний год по видам работ и уровень квалификации персонала. Особое внимание уделяется финансовой устойчивости подрядных организаций - по условиям договора авансирование работ отсутствует. Речь идет о народных деньгах, и нельзя позволить, чтобы недобросовестные компании, получив 20-30 % от стоимости работ, просто исчезли. Кроме того, ведется рейтинг подрядчиков.

Сейчас большинство конкурсов, запланированных на 2014 год уже проведены, и начались первые капитальные ремонты. Ряд работ подпадает под такое понятие, как «сезонность». Поэтому основной объем работ придется на весенне-летний период 2015 года. До конца 2015 года подрядные организации будут обязаны отчитаться о выполненных ремонтах. По такой же схеме реализация программы продолжится и далее.

В комиссию по приемке обязательно входят представители Югорского фонда и муниципалитетов. А главное - контроль за качеством ремонтов осуществляется и со стороны собственников. Все дома будут приниматься только при условии, что в акте стоять подпись представителей жильцов. Например, председателя Совета дома. Собственникам жить в этом доме - они главные заказчики ремонта. Вся процедура проведения конкурсов будет для них максимально прозрачной.

**Важно помнить, что региональный оператор – это помощник в организации и проведении капитального ремонта. Но главными заказчиками выступают собственники. И если собственники все-таки сознательно встанут «у руля» своего дома, региональная программа гарантирует – капитальный ремонт будет проведен качественно и в срок!**

**Кто будет ремонтировать дома? Какие компании? Каким образом будет выбираться организация-подрядчик для проведения капитального ремонта?**

Подрядные организации для проведения капитального ремонта выбираются в ходе открытых конкурсов. В большинстве случаев, техническим заказчиком выступает Югорский оператор, но ряд муниципалитетов взяли эту функцию на себя. В экспертную комиссию включаются представители органов власти, управляющей компании или ТСЖ, узкие специалисты и обязательно собственники квартир этого дома.

Требования к подрядчикам предъявляются жесткие. Комиссия оценивает опыт работы организации, в том числе количество успешно завершенных объектов за последний год по видам работ и уровень квалификации персонала. Особое внимание будет уделяться финансовой устойчивости подрядных организаций - по условиям договора авансирование работ отсутствует. Речь идет о народных деньгах, и нельзя позволить, чтобы недобросовестные компании, получив 20-30 % от стоимости работ, просто исчезли. Кроме того, ведется рейтинг подрядчиков.

Сейчас большинство конкурсов, запланированных на 2014 год уже проведены, и начались первые капитальные ремонты. Ряд работ подпадает под такое понятие, как «сезонность». Поэтому основной объем работ придется на весенне-летний период 2015 года. По такой же схеме реализация программы продолжится и далее.

По каждому дому будет назначен гарантийный срок на каждый из видов работ. При выявлении недочетов по время эксплуатации подрядчики обязаны будут их устранить в полном объеме.

На каждом доме, ремонт которого намечен на ближайшие два года будет вывешен **специальный сигнальный стенд**. В нем указаны сроки проведения работ по капремонту, телефоны фонда, телефоны подрядчика. Каждый жилец дома включается в систему общественного контроля и сможет в любой момент выяснить спорные моменты, сообщить о фактах нарушений со стороны подрядчика. На эти сигналы будет незамедлительная реакция. Это позволит внедрить дополнительную систему контроля. Сегодня на нескольких домах в Югре они уже вывешены. Всего к весне 2015 года сигнальные стенды будут установлены более чем на трехстах домах округа, к концу 2015 года их количество превысит шестьсот.

Контроль качества работ по капитальному ремонту ведётся в постоянном режиме и состоит из нескольких этапов. Кроме того, надзор за соблюдением региональным оператором обязательных требований региональной программы капремонта осуществляет Служба жилищного и строительного надзора Югры. В экспертную группу по приемке работ включаются представители органов власти, управляющей компании или ТСЖ, узкие специалисты и обязательно собственники квартир этого дома. Ни один документ по приемке выполненных работ не будет подписан без согласия собственников квартир, собственник – главный заказчик и критик, и это логично, именно ему жить в обновленном доме.