



Югорский фонд
капитального ремонта
многоквартирных домов



КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В ЮГРЕ

ПЕРСОНАЛЬНЫЙ

ПОМОЩНИК СОБСТВЕННИКУ

Аннотация

Вашему вниманию представлена брошюра для собственников помещений в многоквартирных домах. В ней простым языком с иллюстрациями и доступными разъяснениями рассказывается о капитальном ремонте общего имущества многоквартирных домов. Для более детального знакомства с этим вопросом мы рекомендуем вам обратиться к законодательству. С полным перечнем нормативно-правовых актов вы можете ознакомиться на сайте Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов www.kapremontugra.ru в разделе «Законодательство».

На сайте можно найти также много другой полезной информации: срок капремонта вашего дома, краткую информацию о технических характеристиках здания, сумму средств, накопленных собственниками квартир. Также на сайте размещены новости, ход ремонтов в Югре, фотографии обновленных домов и т.д. В личном кабинете вы можете увидеть историю оплаты и начислений взносов на капремонт по вашему помещению.

Задать свои вопросы вы можете по телефонам «горячей линии» Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов **8 800 555-45-86, 8 800 100-21-86** (с 10.01.2016) (звонок бесплатный).

СОДЕРЖАНИЕ

Собственник квартиры: почему в его обязанности входит плата за капремонт многоквартирного дома? 3

РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ 4

Кто составляет перечень домов и видов работ и включает их в план ремонтов? 4
От чего зависит очередность проведения капремонта? 6
В каких домах будет проводиться капитальный ремонт? 7
Чем текущий ремонт отличается от капитального? 7
Перечень работ по капитальному ремонту 8
Почему на капремонт нужно копить заранее? 8

Аварийное жилье 9

Насколько целесообразно капитально отремонтировать дом и накапливать взносы, если через 30 лет дом можно признать аварийным и расселить всех жильцов? 9
Примерная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома 10

Югорский фонд капитального ремонта и гарантии сохранности накопленных средств 11

Какую гарантию дает Фонд, что собранные с собственников деньги никуда не пропадут или не будут потрачены не по назначению? 11
Как работают накопленные средства? 12
Не может ли получиться так, что средства, собранные региональным оператором на капитальный ремонт дома, например, в Нижневартовске, отдадут на ремонт дома в другом городе? 13

ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ 14

Минимальный размер взноса 14
Кто должен уплачивать взносы на капитальный ремонт? 14
Необходимо ли платить взносы на капитальный ремонт в новостройке? 15
Срок эксплуатации конструктивов дома 16
Для взимания платы за капремонт должен ли Югорский фонд капремонта заключить с собственником договор? 17
Что будет, если собственники не станут оплачивать капитальный ремонт? 17
Как узнать при покупке квартиры, нет ли долгов за капремонт? Что делать, если купил квартиру с долгом? Кто должен его оплачивать? 18
Как получить справку об отсутствии задолженности за капремонт? 18
Если собственник продает квартиру, а до этого платил несколько лет, куда пойдут его деньги? 18

В каком случае возвращаются средства, накопленные на капремонт? 19
Если сейчас дом вошел в программу капитального ремонта, а в следующем году его признают аварийным, что будет с теми средствами, которые жильцы накопили за это время? 19

Льготы на уплату взносов на капремонт 19

Кто имеет право на получение мер социальной поддержки по уплате взносов на капремонт? 19

Квитанции и оплата взносов 21

Как изменить данные в квитанции? Что делать, если не приходят квитанции? 21
Как оплатить взнос? 21
Кто начисляет взносы? 22

НАКАПЛИВАЕМ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ДОМА 23

Как накопить средства на капремонт? 23

Специальный счет, открытый для конкретного дома 23

Как открыть специальный счет? 23
В каком банке (или кредитной организации) открыть специальный счет? 25

Счет регионального оператора — «касса взаимопомощи» 27

Можно ли изменить способ формирования фонда? 27

4 шага к спецсчету. Алгоритм действий для собственников 28

КАПРЕМОНТ: НАЧАЛО И ХОД РАБОТ 30

Как перенести капремонт на более ранний срок? 30
Каким образом выбирается организация-подрядчик для проведения капитального ремонта? 32
Кто контролирует ход выполнения работ? 32
Что происходит, если подрядчик не справляется со своими обязательствами? Не успевает вовремя сдать работы или выполняет их некачественно? 33
Почему важно по просьбе подрядных организаций обеспечить доступ в каждую квартиру к инженерным сетям? 34
Что если человек отказывается, например, от замены стояков? 36

Приложение 1. Филиалы КУ ХМАО – Югры «Центр социальных выплат» 37

Приложение 2. Контактные данные организаций, производящих начисление взносов и доставку квитанций 38

Приложение 3. Нормативно-правовая база 40

Новая система капитального ремонта многоквартирных домов стартовала на всей территории России. В субъектах РФ появились региональные программы капитального ремонта многоквартирных домов. В них устанавливаются конкретные сроки выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом доме.

Реализация таких программ требует обязательных ежемесячных взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах. Это обязательство закреплено Жилищным кодексом РФ.

Программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов – это долгосрочный проект, задача которого сохранить дома югорчан и обеспечить безопасность каждой семье, проживающей в многоквартирном доме. Для владельцев квартир региональная программа – это гарантия проведения своевременного и качественного капитального ремонта.

Если в советское время фактически был один владелец всех домов – государство, то на нем и лежала ответственность по капитальному ремонту многоквартирных домов. Сегодня в 70 % случаев собственники квартир в многоквартирных домах – это мы с вами. Очевидно, что, являясь владельцами, мы должны относиться к своему дому так же, как к своей одежде, мебели, автомобилю. **Хозяин? Проявляй заботу!**

В Югре обязанность по уплате взносов на капремонт наступила с 1 сентября 2014 года, то есть в квитанции за ЖКУ в октябре появилась новая строка – ежемесячный взнос на капремонт общего имущества (см. требования Гражданского и Жилищного кодексов РФ ко всем собственникам квартир).

Собственник квартиры: почему в его обязанности входит плата за капремонт многоквартирного дома?

Собственник помещения в многоквартирном доме – лицо, имеющее в собственности жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме.

Отличительной особенностью многоквартирного дома является то, что в нем существуют два вида имущества: личное (квартиры, офисы) и общее (например, лестничные клетки, лифты, крыши, подвалы).

При этом собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит не только их квартира, но и общее имущество многоквартирного дома.

Расходы по содержанию и капремонту общего имущества в многоквартирном доме несут собственники помещений в таком доме (согласно ст. 39 Жилищного кодекса РФ). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме каждого собственника помещения в данном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения, измеренного в квадратных метрах (согласно ст. 37 ЖК РФ).

Важно понимать, что собственность владельца жилья в многоквартирном доме не заканчивается у коврика входной двери его квартиры. Согласитесь, ваши комнаты и кухня не висят в воздухе – есть стены, фасад, фундамент, кровля, инженерные сети и т.д. Все это общее имущество многоквартирного дома, и бремя по его содержанию и капитальному ремонту несут все владельцы помещений.



Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов



Где это написано?

Закон № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».

В Югре 1 июля 2013 года был принят закон об организации проведения капитального ремонта в многоквартирных домах. В соответствии с этим законом сформирована региональная программа и создан Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональным оператором в ХМАО является Югорский фонд капитального ремонта. Фонд учрежден Правительством Югры в декабре 2013 года.

Кто составляет перечень домов и видов работ и включает их в план ремонтов?



Где это написано?

Распоряжение Правительства ХМАО – Югры от 06.12.2013 г. № 632-рп.

Полномочие по определению видов работ при ежегодной актуализации окружной программы капитального ремонта (краткосрочного и долгосрочного плана ремонтных работ) возложено законодательством на органы местного самоуправления.

То есть прежде чем сформировать перечень домов и виды работ, администрация города или района должна собрать с управляющих компаний сведения по результатам мониторинга технического состояния многоквартирных домов и понять, какой дом целесообразно ремонтировать, а какой уже пора отнести к ветхим зданиям.

Также необходимо определить, какие виды работ в доме требуется провести в первую очередь: отремонтировать кровлю, фасад, лифты, инженерные сети и т.д. Все эти сведения необходимы для актуализации региональной программы капремонта общего имущества в многоквартирных домах. Актуализация программы в Югре проходит дважды в год.

Всю обобщенную информацию о техническом состоянии многоквартирных домов на территории города, района (муниципального образования) орган местного самоуправления

представляет в уполномоченный орган – Департамент ЖKK и энергетики Югры.

Таким образом, виды работ по капитальному ремонту включаются в окружную программу капитального ремонта по тем сведениям, которые представлены органами местного самоуправления.

Впоследствии актуализированная региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов утверждается Правительством ХМАО – Югры.

Как формируется региональная программа



Где это написано?

Постановление Правительства ХМАО – Югры от 06.12.2013 г. № 535-н «Об утверждении Порядка осуществления мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории ХМАО – Югры», постановление Правительства ХМАО – Югры от 23.12.2013 г. № 568-н «О программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории ХМАО – Югры» (в ред. постановлений Правительства ХМАО – Югры от 23.05.2014 г. № 190-н, от 14.11.2014 г. № 431-н, от 26.02.2015 г. № 44-н).

Если владельцы квартир не устраивают виды работ, предложенные местными властями и включенные в региональную программу капитального ремонта, они могут провести общее собрание и изменить виды работ (подробнее на стр. 30). Но сделать это необходимо заранее, в специально отведенное законом время до объявления конкурсных процедур по выбору подрядчика и начала работ по капитальному ремонту.

От чего зависит очередность проведения капремонта?

Очередность проведения капремонта дома зависит от года постройки дома, даты проведения последнего капремонта, уровня собираемости средств на капремонт (взносов) по дому в течение действия программы и ряда других критериев.

В первые три года ремонту подлежит прежде всего жилой фонд, построенный более 20 лет назад, если он еще не ремонтировался.

В Югре в течение 30 лет будет отремонтировано около 6 700 домов. Узнать, когда будет проведен капитальный ремонт вашего дома, можно на официальном сайте Югорского фонда капремонта www.kapremontugra.ru в разделе «Для собственников» —> «Найти свой дом».

В ЮГРЕ В ПРОГРАММУ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ВКЛЮЧЕНО ОКОЛО

6 700

многоквартирных домов

В них проживает более

400 ТЫС.

югорских семей



Общая площадь жилых зданий

более **29** МЛН КВ. М

В трехлетний план ремонтов вошло свыше 900 многоквартирных домов. За это время в Югре по новой системе капитального ремонта будут произведены:



В каких домах будет проводиться капитальный ремонт?

Капитальный ремонт общего имущества осуществляется в обязательном порядке во всех многоквартирных домах на территории России. При этом не признаются таковыми дома блокированной застройки, то есть те, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо на улицу, а не на лестничную клетку. Кроме того, из программы капитального ремонта исключены дома, в которых менее трех квартир, аварийные и ветхие дома, физический износ которых более 70 %. При формировании долгосрочной программы учитывается также экономическая целесообразность проведения капитального ремонта (критерий непревышения предельной стоимости комплекса работ).

Чем текущий ремонт отличается от капитального?

Строки «текущий ремонт и содержание жилья» и «капитальный ремонт» – не одно и то же. Текущий ремонт выполняется в плановом порядке для восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей. Он должен проводиться управляющей организацией на постоянной основе.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства предполагает полную замену и (или) восстановление строительных конструкций или элементов таких конструкций, а также систем инженерно-технического обеспечения.

Средства на текущий ремонт собирает и расходует ваша управляющая компания на содержание общего имущества дома. Средства же на капремонт отчисляются или на специальный счет дома, или на счет югорского оператора для формирования фонда капитального ремонта. При этом средства, накопленные на капремонт, в обязательном порядке направляются только на капремонт.



Важно знать!

Жители дома тоже имеют право расширить список работ. Для этого собственникам помещений нужно на общем собрании проголосовать за то, чтобы ежемесячный взнос на капремонт превышал минимальные значения. Тогда все, что пойдет сверх минимума, собственники смогут тратить на ремонт дома по своему усмотрению.



На заметку!

Собственники квартир имеют право в любое время затребовать от управляющей компании перечень работ по строке «текущий ремонт и содержание», а также информацию о том, с какой периодичностью они проводились. Организация обязана предоставить эти сведения в течение 5 рабочих дней (если иное не указано в договоре).

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ



Почему на капремонт нужно копить заранее?

Необходимость формирования региональной программы капитального ремонта на долгосрочный период объясняется тем, что потребность в капитальном ремонте возникает не разово: для поддержания жилищного фонда в безопасном состоянии требуются систематические работы.

Капитальный ремонт – это дорогостоящее мероприятие, которое большинство собственников не смогут оплатить сразу или на которое не смогут собрать средства в течение года или даже двух. Капитальный ремонт многоэтажного дома стоит несколько миллионов, а то и десятков миллионов рублей.

Если дому потребуется срочный капитальный ремонт, найти весь объем средств собственникам в одночасье будет сложно. Выход – ежемесячная система накоплений под жестким контролем государства и самих собственников.



К примеру, смогут ли жильцы вашего или соседнего дома через три-четыре года собрать единовременно восемь миллионов рублей на ремонт фасада или два миллиона рублей на замену каждого лифта? Сможет ли каждый владелец квартиры одновременно собрать по 450 000 рублей на капремонт? Возможно, целесообразнее откладывать на эти цели 450 рублей ежемесячно?

Аварийное жилье

Насколько целесообразно капитально отремонтировать дом и накапливать взносы, если через 30 лет дом можно признать аварийным и расселить всех жильцов?

Если ваш дом через 30 лет обветшает, то вам самостоятельно с соседями – собственниками придется искать средства и возможности, чтобы решить свой жилищный вопрос.

Аварийным признается жилье, имеющее деформацию фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения.

Жилье признается аварийным по решению межведомственной комиссии, созданной при органе местного самоуправления.

По результатам работы комиссии принимается одно из следующих решений:

- о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;



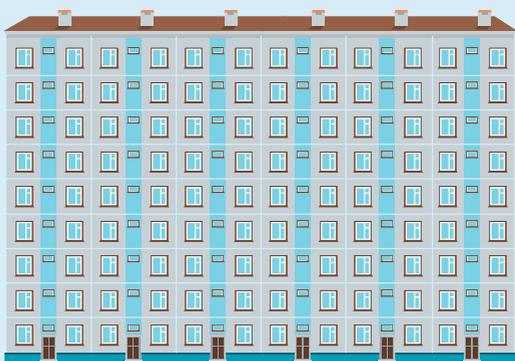
Где это написано?

П. 34 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47.

ПРИМЕРНАЯ СТОИМОСТЬ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Рассматриваемый дом:

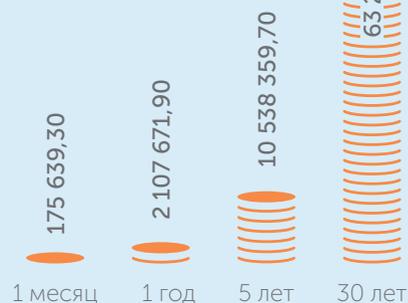
Панельный дом с лифтом
 Этажей: 9
 Подъездов: 6
 Год постройки: 1992
 Общая площадь: 14 393,41 м²
 Площадь жилых и нежилых помещений: 12 681,54 м²



Типы квартир	Размер минимального взноса (13,85 руб./м ² в месяц)
1-комнатная (17,35–40,30 м ²)	240,30–588,20
2-комнатная (54,10–66,90 м ²)	749,30–926,60
3-комнатная, в т.ч. юридические лица (более 100 м ²)	более 1 385,00

Собственники накопят, руб.*

63 230 158,44 руб.



ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ

68 319 988,62 руб.

Виды работ	Примерная стоимость, руб.
Замена лифтов	12 000 000,00 (6 лифтов)
Ремонт фасада	11 602 267,40
Ремонт кровли	8 100 490,96
Ремонт фундамента	1 496 571,54
Ремонт подвала	5 198 271,90
Ремонт инженерных сетей	
водоснабжение	8 843 507,32
водоотведение	2 827 522,05
теплоснабжение	14 090 139,82
газоснабжение	1 688 810,16
электроснабжение	2 472 407,41

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;
- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Жильцы многоквартирных домов, признанных до 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу, расселяются в новое жилье бесплатно, за счет бюджетных средств. Расселение в рамках федеральной программы должно завершиться в 2017 году.

Собственники, чьи дома были признаны аварийными после указанного срока, имеют четыре варианта действий:

- 1 Заказать и провести за свой счет реконструкцию многоквартирного дома.
- 2 Снести дом, продать земельный участок, поделить полученные деньги и за свой счет переселиться в другое жилье.
- 3 Снести дом и построить на его месте новый за счет собственных средств.
- 4 Стать нанимателями жилья по договору социального найма (при условии выполнения требований действующего законодательства).

В случае, если многоквартирный дом был включен в региональную программу капитального ремонта и впоследствии был признан аварийным, средства из фонда капитального ремонта направляются на снос или реконструкцию дома, а собственники действуют по одному из четырех вышеприведенных вариантов.

Югорский фонд капитального ремонта и гарантии сохранности накопленных средств

Какую гарантию дает Фонд, что собранные с собственников деньги никуда не пропадут или не будут потрачены не по назначению?

Югорский фонд капитального ремонта создан Правительством Югры. Все накопленные собственниками средства на капремонт являются неприкосновенными и направляются



Ст. 178 ЖК РФ.

*При расчете учитывается площадь жилых и нежилых помещений без применения индексации минимального размера на капитальный ремонт.

строго на финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками субсидиарную ответственность несет субъект РФ. Ни копейки собранных средств на капремонт нельзя потратить на другие нужды, например, на содержание Югорского фонда капитального ремонта. Это исключено.



Где это написано?

Согласно постановлению Правительства ХМАО – Югры № 104-п от 28.03.2014 г. «О порядке проведения и условиях конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов югорского оператора».

Как работают накопленные средства?

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

Данная кредитная организация была выбрана в ходе открытого конкурса.

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:

- 1) о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;
- 2) о размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе о размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

Все средства, накопленные за год на счете регионального оператора на капремонт домов, направляются на капитальное обновление домов, включенных в план ремонтов на текущий год. Таким образом, средства не

лежат на банковском счете по несколько лет, они расходуются ежегодно в целях масштабного обновления жилого фонда.



Где это написано?

Согласно постановлению Правительства ХМАО – Югры № 104-п от 28.03.2014 г. «О порядке проведения и условиях конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов югорского оператора».

Не может ли получиться так, что средства, собранные региональным оператором на капитальный ремонт дома, например, в Нижневартовске, отдадут на ремонт дома в другом городе?

Нет. Средства, накопленные на капитальный ремонт, одного конкретного муниципалитета могут быть направлены на капитальный ремонт домов только этого муниципалитета. То есть нельзя накопленные средства собственников Нижневартовска направить на ремонт домов Нягани или Сургута. Деньги могут направляться на капремонт домов только строго в Нижневартовске и только на возвратной основе, то есть сколько заняли у одного дома, столько и вернули ему же к моменту, когда подойдет его капремонт.

Взносы на капитальный ремонт

Минимальный размер взноса установлен приказом Департамента ЖКК и энергетики Ханты-Мансийского автономного округа – Югры № 62-нп от 08.12.2014 г. на основании федеральных стандартов стоимости капитального ремонта жилья на 1 кв. метр общей площади для Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24.12.2014 г. № 1464 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2014–2016 годы», и методических рекомендаций приказа № 41-пр от 07.02.2014 г. Министерства строительства и ЖКХ РФ.

Тип многоквартирного жилого дома	Минимальный размер взноса (руб. за 1 кв. м жилого или нежилого помещения), 2015–2016 гг.
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

Кто должен уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Взносы на капитальный ремонт общего имущества обязаны уплачивать **все собственники помещений в многоквартирных домах** – таковы требования Жилищного кодекса РФ. Исключение – собственники помещений в домах, признанных аварийными. Ремонтировать такие дома экономически нецелесообразно. Кроме того, в региональную программу капремонта не вошли дома, в которых менее трех квартир, и ветхие дома, физический износ которых более 70 %.

Если человек живет в помещении по договору социального найма, собственником помещения является муниципалитет. И наряду с другими собственниками муниципалитет обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт. Также взнос на капитальный ремонт обязаны уплачивать юридические лица – собственники помещений (магазинов, аптек, офисных помещений и т.д.).

Необходимо ли платить взносы на капитальный ремонт в новостройке?

Застройщик несет гарантийную ответственность перед собственниками нового дома в течение 5 лет после сдачи объекта. Он обязан устранять все дефекты, допущенные при строительстве. Мы советуем вам обязательно устранить все недоделки, чтобы дом прослужил исправно в течение долгих лет. Но важно заметить, что застройщик не обязан проводить капремонт, он устраняет свои ошибки, допущенные при строительстве, или недоделки обнаруженные, при эксплуатации жилого здания.

14 ноября 2015 года вступили в силу изменения, внесенные в окружной закон о капремонте. Среди прочих изменений отметим норму об освобождении от обязанности уплачивать взносы на капремонт собственниками помещений новостроек.

Однако такое освобождение касается не всех новостроек. Для освобождения необходимо соблюдение всех нижеперечисленных условий:

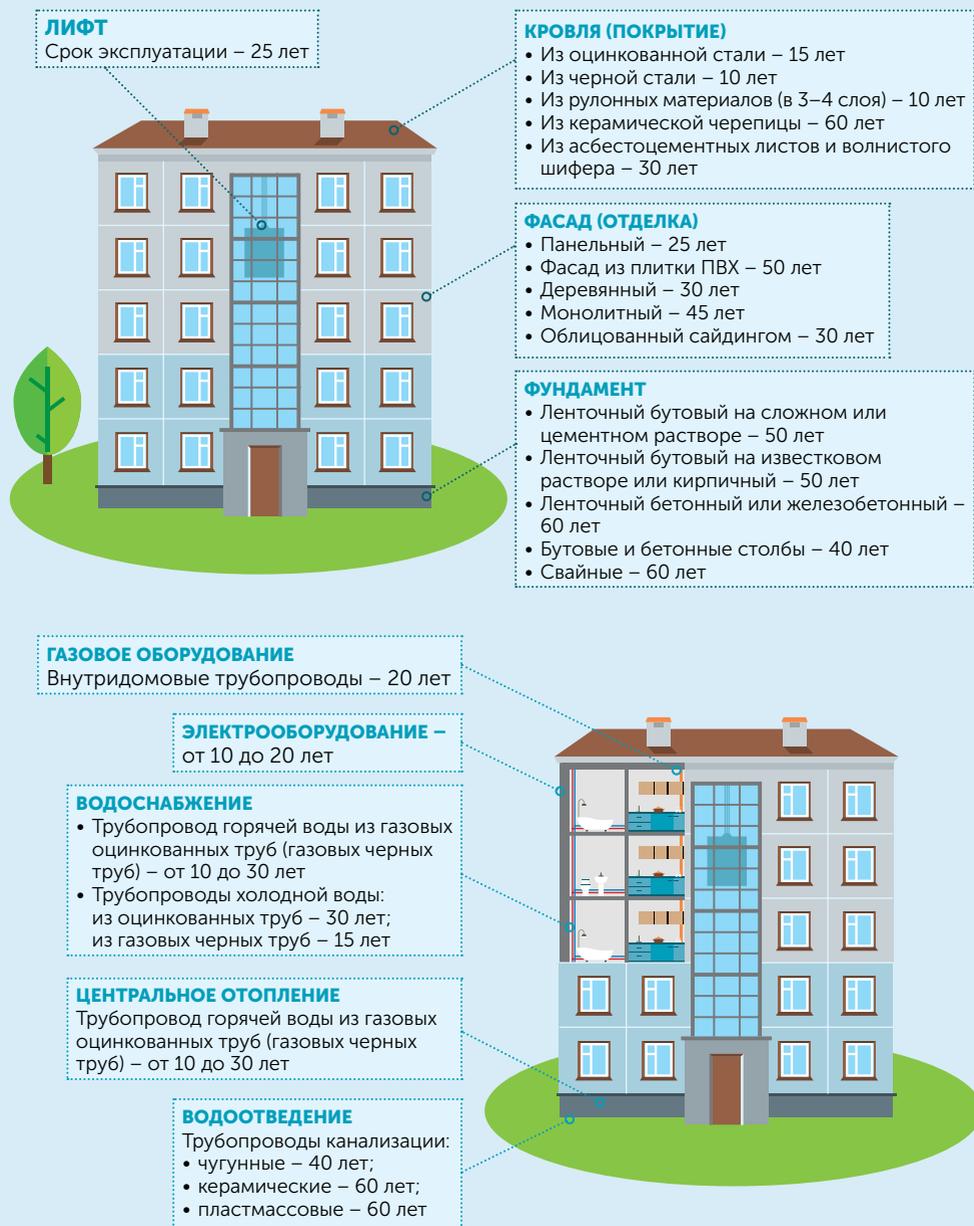
- 1) дом должен быть введен в эксплуатацию после утверждения окружной программы капитального ремонта, то есть после 25 декабря 2013 года;
- 2) дом должен быть включен в окружную программу капитального ремонта при ее актуализации;
- 3) срок освобождения заканчивается по истечении пяти лет с даты ввода этого многоквартирного дома в эксплуатацию, начиная с месяца, следующего за месяцем достижения пятилетнего срока эксплуатации этого многоквартирного дома.

 Где это написано?
Ст. 154 ЖК РФ.

 Где это написано?
Ст. 169 ЖК РФ.

 Где это написано?
Ст. 181 ЖК РФ.

СРОК ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНКУСТРУКТИВОВ ДОМА*



*Установлено на основании Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения ВСН 58-88 (р).

Для взимания платы за капремонт должен ли Югорский фонд капремонта заключить с собственником договор?

Согласно новым нормам Жилищного кодекса РФ, вступившим в силу с 30 июня 2015 года, понятие заключения договора между Югорским фондом капитального ремонта и собственниками помещений в многоквартирных домах исключено. Все нюансы накопления средств, проведения капитального ремонта, а также ответственность и обязанности собственников помещений и регионального оператора теперь вытекают из прямых предписаний федерального закона.

Что будет, если собственники не станут оплачивать капитальный ремонт?

В соответствии со *ст. 158 ЖК РФ* обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности к новому владельцу переходит обязательство по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе и задолженность по оплате.

В случае непогашения последует обращение в суд для взыскания суммы основного долга и пени за каждый день просрочки с отнесением на должника всех судебных расходов.

Документы должника по решению суда передаются в службу судебных приставов, которой в рамках исполнительного производства могут быть применены:

- наложение ареста на имущество должника (*п. 7 ст. 64 Закона «Об исполнительном производстве»*);
- запрет на выезд за пределы Российской Федерации (*п. 15 ст. 64 Закона «Об исполнительном производстве»*);
- изъятие имущества должника и реализация его на торгах (*ст. 87 Закона «Об исполнительном производстве»*).



Ст. 155 ЖК РФ.

Как узнать при покупке квартиры, нет ли долгов за капремонт? Что делать, если купил квартиру с долгом? Кто должен его оплачивать?

При покупке квартиры необходимо потребовать у продавца справку об отсутствии задолженности по взносам на капитальный ремонт из вашей управляющей компании, расчетно-кассового центра или Югорского фонда капитального ремонта. Иначе долги перейдут вам.

Согласно ч. 3 ст. 158 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на эти помещения. При переходе права собственности к новому владельцу переходит обязательство по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе и задолженность предыдущего собственника.

Таким образом, новый собственник обязан погасить всю имеющуюся задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт, образовавшуюся по данному помещению.

Как получить справку об отсутствии задолженности за капремонт?

Шаг 1. Заполнить заявление (шаблон размещен на сайте Фонда www.kapremontugra.ru в разделе «Документы/Шаблоны»).

Шаг 2. Приложить скан-копии свидетельства о праве собственности и гражданского паспорта.

Шаг 3. Направить заявление и скан-копии в Югорский фонд капремонта по адресу: 628011, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д. 29 по электронной почте: info@kapremontugra.ru или по факсу: 8 (3467) 36-31-38.

Если собственник продает квартиру, а до этого платил несколько лет, куда пойдут его деньги?

Право собственника на долю денежных средств, находящихся на специальном счете или счете югорского оператора, передается вместе с правом собственности на такое помеще-

ние. Это такая же доля, как доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме. Собственник помещения не вправе требовать выделения своей доли денежных средств из фонда капитального ремонта. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к новому собственнику переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете или счете югорского оператора.

В каком случае возвращаются средства, накопленные на капремонт?

- В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета или региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.
- В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, региональный оператор обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

Если сейчас дом вошел в программу капитального ремонта, а в следующем году его признают аварийным, что будет с теми средствами, которые жильцы накопили за это время?

Если дом будет признан аварийным, в ходе ежегодной актуализации он будет исключен из региональной программы, расселен, снесен или реконструирован. При этом деньги, накопленные собственниками на капитальный ремонт, вернутся собственнику за исключением средств, потраченных на снос.

Льготы на уплату взносов на капремонт

В Югре меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в виде компенсации



Где это написано?

Часть 2 ст. 174
ЖК РФ.



Где это написано?

Ст. 184 ЖК РФ.



Важно знать!

Выплату субсидии могут приостановить, если вы не платите за жилищно-коммунальные услуги в течение двух месяцев.

расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Право на компенсацию расходов на оплату взносов на капитальный ремонт имеют собственники жилых помещений в многоквартирных домах из числа следующих категорий граждан:

- инвалиды и участники Великой Отечественной войны 1941–1945 гг.;
- труженики тыла;
- лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», ставшие инвалидами;
- бывшие узники фашистских концлагерей;
- члены семей погибших (умерших) инвалидов (участников) Великой Отечественной войны 1941–1945 гг. и ветеранов боевых действий;
- ветераны боевых действий;
- граждане, пострадавшие от воздействия радиации;
- инвалиды 1, 2, 3 групп и дети-инвалиды в возрасте до 18 лет;
- реабилитированные лица и лица, пострадавшие от политических репрессий;
- ветераны труда и лица, приравненные к ним по состоянию на 31.12.2004 г.;
- ветераны труда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Компенсация предоставляется независимо от вида жилого фонда в размере от 50 до 100 %, в зависимости от принадлежности к льготной категории (100 % только труженикам тыла).

Независимо от принадлежности к льготной категории граждане, чьи расходы на жилищно-коммунальные услуги превышают максимально допустимую долю расходов на оплату названных услуг в совокупном доходе семьи (22 %), имеют право обратиться за субсидией на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляется гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе взноса на капитальный ремонт, или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.



Важно знать!

Курирует данный вид господдержки Департамент социального развития ХМАО – Югры. Получить более подробную информацию вы можете в ближайшем филиале казенного учреждения ХМАО – Югры «Центр социальных выплат» (см. Приложение 1).

Условия предоставления субсидий регулируются федеральным законодательством: Жилищным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

Общее число получателей вышеуказанных мер поддержки – более 120 тысяч югорчан.

Квитанции и оплата взносов

Более 84 % квитанций со взносами на капремонт собственникам в Югре начисляют и доставляют расчетно-кассовые центры и управляющие компании (работающие по системе платежных агентов). Югорский фонд капитального ремонта заключил договоры с 22-мя расчетно-кассовыми центрами, расчетно-информационными центрами и управляющими компаниями на эти услуги. В остальных случаях – 16 % – квитанции начисляет и доставляет Югорский фонд капитального ремонта с помощью услуг Почты России.

Как изменить данные в квитанции? Что делать, если не приходят квитанции?

Шаг 1. Заполнить заявление (шаблон размещен на сайте Фонда www.kapremontugra.ru в разделе «Документы/Шаблоны»).

Шаг 2. Приложить скан-копии свидетельства о праве собственности и гражданского паспорта.

Шаг 3. Направить заявление и скан-копии в Югорский фонд капремонта по электронной почте: info@kapremontugra.ru или по факсу: 8 (3467) 36-31-38.



Для оперативного решения вопросов указывайте ваш контактный номер телефона.

Как оплатить взнос?

Вам необходимо обратить внимание на организацию, которая доставляет вам квитанции, обычно она указана на платежном документе.

Кто начисляет взносы?



Взносы на капитальный ремонт начисляются в отношении помещения, а не в отношении собственника. То есть если вы недавно купили квартиру и оплатили квитанцию, на которой указано имя прежнего владельца, не стоит беспокоиться, ваши средства поступят на лицевой счет вашего помещения. При этом не забудьте обязательно сообщить актуальные данные в Югорский фонд капитального ремонта или управляющую компанию.

Уточнить информацию вы можете по телефонам «горячей линии» Югорского фонда капремонта: 8 800 555-45-86, 8 800 100-21-86 (с 10.01.2016).

Югорский фонд капремонта (отдельная квитанция)	Расчетно-кассовый центр, управляющая компания (общая квитанция за ЖКУ)
<p>- в отделениях (кассах) Ханты-Мансийского банка, Сбербанка или ФГУП «Почта России». При этом обязательно сообщить операционисту номер вашего лицевого счета, указанный в квитанции, ваш точный адрес и назначение платежа «Взносы на капитальный ремонт»</p> <p>- с помощью банкоматов и терминалов Ханты-Мансийского банка и Сбербанка. Для этого необходимо зайти в раздел «Оплата услуг ЖКХ», подраздел «Югорский фонд капитального ремонта», указать номер лицевого счета, проверить ФИО, адрес и назначение платежа</p> <p>- через каналы продаж ООО «Сургутнефтегазбанк» (кассы, банкоматы, СНГБ-интернет)</p> <p>- банковской картой на официальном сайте Фонда www.kapremontugra.ru, следуя подсказкам системы</p> <p>Взносы принимаются без комиссии.</p>	<p>зайти на сайт www.kapremontugra.ru</p> <p>↓</p> <p>в разделе «Как оплатить взнос» выбрать муниципальное образование</p> <p>↓</p> <p>найти свою организацию, посмотреть способы оплаты</p> <p>↓</p> <p>произвести оплату</p> <p>↓</p> <p>сверить данные, указанные в платежных документах</p>

Накапливаем на капитальный ремонт дома

Как накопить средства на капремонт?

Платить или не платить за капремонт – так вопрос уже не стоит. Собственникам был предоставлен период времени для того, чтобы определиться со способом накопления средств на капитальный ремонт. После истечения указанного срока ежемесячная уплата взносов становится обязанностью собственников жилья.

Фонд капремонта дома — это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт. Формировать его можно двумя способами:

- 1 на счете регионального оператора (его еще называют «общим котлом»);
- 2 на специальном счете, открытом для конкретного дома.

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта.

Специальный счет, открытый для конкретного дома

Владельцами могут быть:

- 1 **ТСЖ**, в состав которого входит только один дом (или несколько домов, если они расположены в пределах одного земельного



Важно знать!

Для того чтобы решение по выбору специального счета в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт было принято, за него должны проголосовать собственники, обладающие не менее чем 2/3 от общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

участка и имеют общие инженерные сети). Для этого собственники помещений на общем собрании должны принять решение о том, что они согласны открыть спецсчет на имя ТСЖ.

2 Жилищный, жилищно-строительный кооператив

Для этого собственники помещений должны принять соответствующее решение на общем собрании.

3 Управляющие организации

Такое право им предоставлено с января 2015 года.

4 Региональный оператор

На его имя тоже можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома. Если собственники помещений примут такое решение, то средства на капремонт их дома будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», как у всех остальных домов, а на отдельном счете в банке.



Не важно, на чье имя открыт счет, – средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт.



Их нельзя израсходовать на покрытие долгов ТСЖ, УК (в любом случае) или регионального оператора (за исключением ситуации, когда у регоператора долги возникли вследствие исполнения решения общего собрания собственников, а также по задолженностям за работы/услуги по капитальному ремонту). Даже при банкротстве владельца специального счета денежные средства, находящиеся на нем, не включаются в конкурсную массу.

Закон четко прописывает, какие именно денежные операции можно проводить со средствами, которые находятся на спецсчете.

Кроме того, во время списания средств со счета банк обязан проверять, есть ли у того, кто снимает средства, необходимые для этого документы.

В каком банке (или кредитной организации) открыть специальный счет?

Этот вопрос должны решить сами собственники. **Основное условие: это должен быть российский банк, величина собственных средств которого составляет не менее 20 миллиардов рублей.** В случае, если специальный счет открывается на имя регионального оператора, собственники могут поручить ему решить вопрос с выбором банка. В этом случае кредитная организация будет выбрана по результатам торгов.

Полную информацию о банках и кредитных организациях, которые соответствуют этому требованию, можно найти на сайте Центробанка России: <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>.

Специальный счет наиболее подходит для активных собственников.



Где это написано?

Часть 2 ст. 171 ЖК РФ.

Если собственники выбирают спецсчет, им многое придется делать самостоятельно. Работать с банком и оплачивать его услуги, организовывать и контролировать работу по начислению взносов, ежемесячному выставлению квитанций для собственников помещений и нести расходы по данному виду работ, выбирать подрядчиков, проверять сметы, принимать работы. Соответственно, и вся полнота ответственности будет лежать на них.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ они не накапливают требуемой суммы, то им придется самостоятельно искать средства: например, кратное увеличение взносов, брать кредит в банке или переходить вместе с накоплениями на специальном счете в «общий котел» регионального оператора (последний выполняет требуемые работы).

С принятием в июне 2015 года федерального закона № 176-ФЗ появилось дополнительное основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел».

Так, в случае, если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 50 % от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора по решению Службы жилищного и строительного надзора ХМАО – Югры.

Каждый месяц государственная жилищная инспекция проводит мониторинг собираемости взносов по открытым спецсчетам. Если будет установлено, что по конкретному специальному счету собираемость средств составляет менее чем 50 %, государственная жилищная инспекция направит владельцу специального счета предупреждение с требованием погасить образовавшийся долг в срок не позднее чем через 5 месяцев с момента получения уведомления.

Владелец специального счета в течение 5 дней будет обязан уведомить собственников помещений в таком доме о необходимости погашения существующей задолженности. Если за 2 месяца до истечения срока погашения задолженности требуемая сумма не будет набрана, владелец специального счета предложит собственникам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт.

Если и в этом случае проблему решить не удастся, Служба жилищного и строительного надзора ХМАО – Югры примет решение о переводе такого дома в «общий котел».

Счет регионального оператора — «касса взаимопомощи»

Накапливать средства на капитальный ремонт можно на счете регионального оператора, то есть в Югорском фонде капитального ремонта. Для дома также будет создаваться отдельный счет, и каждый собственник может отслеживать, сколько средств он скопил на капремонт дома. Если деньги аккумулируются на счете Югорского фонда капремонта, то собственникам не придется самим заниматься текущими вопросами капремонта и сбора платежей. Регоператор сам аккумулирует средства, выдвигает собственникам на утверждение предложения по капремонту, перечень работ, организует капитальный ремонт и финансирует его. В случае нехватки денежных средств на проведение капитального ремонта в доме Фонд самостоятельно должен найти средства.

Регоператор вправе также использовать средства, собранные одним домом, на ремонт другого, которому обновление требуется раньше (но это возможно только в рамках одного муниципального образования и только на возвратной основе). Все взятые в долг средства Фонд обязан вернуть тому дому, у которого занял, к моменту, когда подойдет срок его капремонта.

Можно ли изменить способ формирования фонда?

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

Порядок перехода с одного счета на другой

1. Со специального счета на счет югорского оператора.

Условия:

- На основании решения общего собрания собственников.
- При отсутствии непогашенной задолженности, если на проведение капитального ремонта был предоставлен и не возвращен кредит.



Где это написано?

Ст. 173 ЖК РФ.

- Решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета соответствующего решения общего собрания собственников.

2. Со счета регионального оператора на специальный счет.

Условия:

- На основании решения общего собрания собственников, включая решения, устанавливающие:

- а) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;
- б) владельца специального счета;
- в) кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.

- Решение вступает в силу через год после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников.



Где это
написано?

Алгоритмы указаны в т.ч. согласно ст. 171 ЖК РФ.

4 шага к спецсчету.

Алгоритм действий для собственников

Открыть специальный счет для своего дома можно в любой момент.

1 ШАГ

Организовать и провести общее собрание собственников в очной, заочной или очно-заочной форме. Инициатором может выступать совет многоквартирного дома, председатель, правление ТСЖ или ЖСК, управляющая организация или инициативная группа из числа собственников.

2 ШАГ

На собрании собственникам нужно выбрать владельца специального счета. Им может быть региональный оператор, товарищество собственников жилья или управляющая компания. А также определить размер ежемесячного взноса, который не может быть меньше минимального размера взноса, установленного в округе.

3 ШАГ

После общего собрания собственников необходимо со-

ставить протокол решения и в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направить его владельцу специального счета.

Если владельцем счета выбран региональный оператор, то собственники должны направить протокол общего собрания в Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов по адресу: **628011, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, 29.**

Если владельцем счета выбрано ТСЖ или жилищный кооператив, то указанная организация должна направить копию протокола в Службу жилищного и строительного надзора ХМАО – Югры по адресу: 628007, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 104.

4 ШАГ

Определить порядок и условия уплаты взносов на капитальный ремонт. Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, самостоятельно выбирают способ оплаты взноса на капитальный ремонт и несут расходы на выпуск платежных документов. И региональный оператор не вправе осуществлять предъявление таким собственникам платежных документов.

Выполнить свою обязанность по внесению взносов на капитальный ремонт на специальный счет собственники могут как через управляющую компанию, заключив договор на возмездной основе на оказание услуг по расчету и выставлению платежных документов, так и самостоятельно, рассчитав размер взноса на капитальный ремонт исходя из площади помещений для каждого собственника.



Важно
знать!

Не забывайте: на то, чтобы перейти со специального счета в «общий котел», нужен всего месяц. На то, чтобы выйти из «общего котла» и сформировать свой спецсчет, потребуется 1 год (в Югре сокращен срок перехода с 2 лет до 1 года). Причиной длительного «расставания» в том, что из «общего котла» собственники помещений уйдут вместе со всеми средствами, которые накопились на счете их дома, и региональному оператору потребуются время, чтобы подготовить собранную собственниками сумму для передачи на специальный счет.

Капремонт: начало и ход работ

По общему правилу проведение работ по капитальному ремонту осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Однако в случае, когда в установленные сроки указанное решение не принято, капитальный ремонт реализуется посредством решения органа местного самоуправления.

Решение общего собрания собственников о выполнении работ по капитальному ремонту может быть принято ими:

- по собственной инициативе;
- по предложению регионального оператора;
- по предложению лица, осуществляющего предоставление услуг по содержанию общего имущества.

Решение общего собрания по вопросу проведения работ по капитальному ремонту должно содержать:

- а) перечень работ по капитальному ремонту;
- б) смету расходов на капитальный ремонт;
- в) сроки проведения капитального ремонта;
- г) указание на источники финансирования капитального ремонта;

д) указание на лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если собственники формируют фонд капитального ремонта в «общем котле» и не примут вышеуказанного решения за три месяца до наступления года, в котором должны быть проведены работы по капитальному ремонту, указанные работы проводятся по решению муниципалитета в соответствии с предложениями, указанными в региональной программе капитального ремонта.

Как перенести капремонт на более ранний срок?

Согласно федеральному законодательству полномочие по определению видов работ также закреплено за собст-

венниками помещений многоквартирных домов – ст. 189 Жилищного кодекса Российской Федерации «Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме». Частью 5 данной статьи установлено, что решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

Сроки проведения капитального ремонта домов утверждены на основании сведений, предоставленных управляющими компаниями и органами местного самоуправления.

Для изменения сроков или видов работ по капремонту:

- необходимо обратиться в управляющую компанию, которая формирует сведения о техническом состоянии вашего многоквартирного дома. Эти сведения будут представлены в администрацию вашего муниципального образования для последующей актуализации окружной программы капитального ремонта. Актуализация проводится дважды в год;

- вы также можете обратиться в администрацию вашего города с ходатайством о проведении обследования технического состояния дома, установления процента износа дома, необходимости срочного ремонта или признания дома аварийным и подлежащим сносу;

- также необходимо провести общее собрание собственников, в ходе которого принять решение о замене видов работ и о переносе сроков ремонта на более ранний период и направить его в администрацию вашего города и в Югорский фонд капремонта.

Однако перенос сроков на более ранний период будет зависеть еще и от уровня собираемости средств по вашему дому.

Если собственники аккумулируют средства на капитальный ремонт на специальном счете многоквартирного дома и средств для ремонта их дома в более ранние сроки не хватает, они могут принять решение на общем собрании собственников об увеличении размера ежемесячного взноса или использовать заемные средства банка.



Важно знать!

Если вы получили специальное уведомление от Югорского фонда капитального ремонта о том, что в следующем году в вашем доме будет проведен капремонт с приложением видов работ, у вас открывается возможность выбрать/изменить виды работ самостоятельно. Для этого в течение 3-х месяцев вам необходимо провести общее собрание собственников, составить протокол и направить его в Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов. Если собственники этого не сделают в отведенное законом время, то решение за них примет муниципалитет.

Каким образом выбирается организация-подрядчик для проведения капитального ремонта?

Подрядные организации для проведения капитального ремонта выбираются в ходе открытых конкурсов. Все правила, критерии отбора утверждены Правительством Югры и указаны в постановлении № 30-п от 30.01.2014 г. При этом техническим заказчиком выступает Югорский фонд капремонта.

Требования к подрядчикам предъявляются очень 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. То есть оплата работ будет произведена только тогда, когда их примет специальная комиссия, в состав которой входят представители Югорского фонда капитального ремонта, муниципальных образований, общественных советов и обязательно собственники помещений.

Кто контролирует ход выполнения работ?

Югорский фонд несет ответственность за своевременное и качественное проведение капитального ремонта. Специалисты Фонда регулярно выезжают на объекты для проверки. Также постоянный контроль за выполнением работ осуществляют уполномоченные организации. К ним предъявляются особые требования. Данные организации должны обладать свидетельством о допуске к работам по осуществлению строительного контроля, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (СРО), обладать профессиональной компетентностью, финансовыми ресурсами, оборудованием, надежностью, большим опытом и безупречной репутацией.

Кроме того, объекты инспектируют представители Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и муниципальных общественных советов.



Что происходит, если подрядчик не справляется со своими обязательствами? Не успевает вовремя сдать работы или выполняет их некачественно?

Для подрядных организаций авансирование не предусмотрено. Оплата производится только тогда, когда работы примет специальная комиссия. В ее состав входят представители Югорского фонда капремонта, муниципалитетов, общественники и собственники помещений. Все дома принимаются только при условии, что в акте стоит подпись представителей жильцов.

Если комиссия выявляет недостатки, подрядчик обязан устранить их в кратчайшие сроки за свой счет, так же, как и возможные неполадки при проведении капремонта.

После официальной приемки начинается действие гарантийный срок на капремонт, который составляет 5 лет. В течение этого срока подрядчик также обязан



**Важно
знать!**

Главными заказчиками капремонта являются собственники. И если возникают вопросы к действиям подрядной организации, необходимо обращаться в Югорский фонд капремонта по телефону «горячей линии» **8 800 555-45-86, 8 800 100-21-86** (с 10.01.2016) или с помощью электронной формы на сайте Фонда www.kapremontugra.ru.

своими силами и за свой счет устранять выявленные нарушения, если недостатки будут признаны гарантийными.

С недобросовестными подрядчиками Фонд прекращает договорные отношения, возможно наложение штрафов на подрядную организацию. При этом средства остаются на счете, на котором собственники этого дома формируют фонд капремонта.

Почему важно по просьбе подрядных организаций обеспечить доступ в каждую квартиру к инженерным сетям?

Перед началом капитального ремонта Фондом и подрядной организацией ведется масштабная подготовительная работа. Специальные таблички на домах уведомляют собственников, в какие сроки будет проведен ремонт, какой организацией и какие виды работ будут выполнены. Там же указаны контактные данные подрядной организации и Югорского фонда капремонта.

Представители администрации муниципального образования обязаны заранее провести разъяснительную работу с собственниками, а подрядчик составить график проведения работ.

В свою очередь собственники обязаны обеспечить доступ подрядной организации в каждую квартиру. Так, например, при замене инженерных сетей отказ даже одного собственника может грозить коммунальной бедой в будущем.

Сети теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения – это общедомовые системы. Если в одной квартире часть конструктива будет заменена, а в другой нет, могут возникнуть аварии или протечки. И нести ответственность будет собственник, не пустивший подрядчика в свою квартиру для выполнения необходимых работ.



Важно знать!

Если владелец квартиры все-таки не пустит в «свой дом – свою крепость» работников аварийных служб для замены общедомовых инженерных сетей, а спустя месяц или год окажутся залиты десятки квартир под ним, именно он потом и будет нести все расходы на ремонт квартир пострадавших соседей.



Собственник, препятствующий доступу к общедомовому имуществу для его замены, тем самым нарушает закон.

Обязанность поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей возложена на собственника жилого помещения ч. 4 ст. 30 ЖК РФ.

Согласно постановлению Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» исполнитель коммунальных услуг имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, **для выполнения необходимых ремонтных работ** и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время, а также соответствующую данному праву обязанность потребителя допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования (пп. «б» п. 32, пп. «е» п. 34).

Таким образом, требования по осуществлению технического обслуживания, текущего и капитального ремонта носят обязательный характер, относятся как к зданию и сооружению в целом, так и к входящим в состав таких объектов системам инженерно-технического обеспечения и их элементам, внутриквартирному оборудованию и являются неотъемлемой частью процесса эксплуатации этих систем, оборудования, обеспечивающих его безопасность.

При этом **техническое состояние внутриквартирного оборудования должно соответствовать установленным требованиям и быть готово для предоставления коммунальных услуг.** Это является условием предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме или в жилом доме (домовладении) (пп. «е» п. 3 Правил № 354).



Таким образом, собственник не имеет права отказать в доступе к общедомовому имуществу, даже если его часть (например, инженерные сети) находятся в его квартире. Кроме того, части указанного имущества нельзя «зашивать» в короба или под плитку. Доступ к ним должен быть всегда.

Что если человек отказывается, например, от замены стояков?

При отказе в предоставлении доступа к общедомовому имуществу для его замены с собственником квартиры либо его доверенным представителем заключается соответствующий акт об отказе. При этом на собственника возлагается ответственность за содержание, текущий ремонт и аварийное обслуживание проходящих через его квартиру участков трубопроводов холодной и горячей воды (прямого и обратного), включая места подключения.

Таким образом, зона ответственности собственника, препятствующего замене общедомовых трубопроводов ХВС и ГВС, расширяется. Отказавшийся должен быть готов к определенным материальным потерям при аварии на его стояке.

При протечках на участках, указанных в соглашении о разделении ответственности, такой собственник оплатит:

- вызов аварийной бригады;
- возмещение ущерба пострадавшим;
- полную стоимость замены (ремонта) стояка;
- штраф за ненадлежащее содержание имущества, повлекшее материальный ущерб;
- судебные издержки.

Так как такой собственник нарушает права и не соблюдает законные интересы соседей, Югорский фонд капремонта имеет право обратиться в суд. Такие требования удовлетворяются в полном объеме. При этом ответчик возмещает судебные расходы.

Филиалы КУ ХМАО – Югры «Центр социальных выплат»

г. Ханты-Мансийск, ул. Барабинская, д. 18

E-mail: csvugra@dtsznhmao.ru

Тел.: 8 (3467) 33-71-25, 35-71-87

Филиал в городе Белоярском

г. Белоярский, 7 мкр., д. 5

E-mail: belcsv@dtsznhmao.ru

Тел.: 8 (34670) 2-10-71, 2-21-55

Филиал в городе Нижневартовске

г. Нижневартовск,

ул. 60 лет Октября, д. 1а

E-mail: Nvartcsv@dtsznhmao.ru

Тел. 8 (3466) 40-80-28

Филиал в поселке Березово

п. Березово,

ул. Авиаторов, д. 20, офис 5

E-mail: bercsv@dtsznhmao.ru

Тел.: 8 (34674) 2-24-00, 2-48-21

Филиал в городе Нягани

г. Нягань, 2 мкр., д. 41

E-mail: Nyagcsv@dtsznhmao.ru

Тел.: 8 (34672) 6-04-37, 6-04-64,

8 (34678) 2-09-92

Филиал в городе Когалыме

г. Когалым, ул. Мира, д. 22

E-mail: kogcsv@dtsznhmao.ru

Тел.: 8 (34667) 5-00-41, 5-00-15

Филиал в городе Пыть-Яхе

г. Пыть-Ях, 2 мкр., д. 10

E-mail: Pyahcsv@dtsznhmao.ru

Тел.: 8 (3463) 42-01-77, 42-01-76

Филиал в городе Лангепасе

г. Лангепас, ул. Ленина, д. 23а

E-mail: Langcsv@dtsznhmao.ru

Тел.: 8 (34669) 5-02-73, 7-04-34

Филиал в городе Радужный

г. Радужный, 1 мкр., д. 9а

E-mail: Radugcsv@dtsznhmao.ru

Тел.: 8 (34668) 3-40-94, 3-78-80

Филиал в городе Мегионе

г. Мегион, у. Новая, д. 2

E-mail: Megcsv@dtsznhmao.ru

Тел.: 8 (34643) 2-13-54, 2-19-37

Филиал в городе Сургуте

г. Сургут, пр. Мира, д. 44/2

E-mail: Surgcsv@dtsznhmao.ru

Тел.: 8 (3462) 52-98-46, 52-98-99, 52-98-07

Филиал в поселке Междуреченский

п. Междуреченский,

ул. Комбинатская, д. 2

E-mail: Kondcsv@dtsznhmao.ru

Тел. 8 (34677) 33-999

Филиал в городе Урае

г. Урай, 2 мкр., д. 24

E-mail: Uraicsv@dtsznhmao.ru

Тел. 8 (34676) 2-33-02

Филиал в городе Нефтеюганске

г. Нефтеюганск, 12 мкр., д. 24

E-mail: Neftcsv@dtsznhmao.ru

Тел.: 8 (3463) 24-33-11, 24-19-94,
24-85-71

Филиал в городе Югорске

г. Югорск, ул. Толстого, д. 8

E-mail: ugorcsv@dtsznhmao.ru

Тел.: 8 (34675) 3-05-80, 3-09-15, 7-27-58

Приложение 2

Контактные данные организаций, производящих начисление взносов и доставку квитанций

Муниципальные образования	Наименование организации	Адрес, телефон
Белоярский район	ООО «Расчетно-информационный центр»	628162, ХМАО – Югра, г. Белоярский, ул. Центральная, д. 11 Тел. 8 (34670) 4-12-08
пгт. Березово, пгт. Игрим	ОАО «Тюменская энергосбытовая компания»	пгт. Березово, ул. Авиаторов, д. 20 Тел.: 8 (34674) 2-34-06, 2-34-07 пгт. Игрим, ул. Кооперативная, д. 50 Тел. 8 (34674) 6-15-75
Советский район	ОАО «Учетно-энергетическая компания «Советский»	628240, ХМАО – Югра, Советский район, г. Советский, ул. Ленина, д. 10 Тел. 8 (34675) 3-05-90
Сургутский район (пгт. Федоровский)	МУП «Федоровское жилищно-коммунальное хозяйство»	628456, ХМАО – Югра, Сургутский район, пгт. Федоровский, ул. Пионерная, д. 34а Тел.: 8 (3462) 41-64-12, 41-67-30
Октябрьский район, п. Уньюган	ООО «Лидер»	628128, ХМАО – Югра, Октябрьский район, п. Уньюган, ул. Кирова, д. 14 Тел.: 8 (34672) 48-900, 48-500
Когалым	ООО «Единый расчетно-информационный центр»	628485, ХМАО – Югра, г. Когалым, ул. Мира, д. 16а Тел. 8 (34667) 5-12-49
Лангепас	Лангепасское городское МУ УК ЖКК	628672, ХМАО – Югра, г. Лангепас, ул. Ленина, д. 11в Тел. 8 (34669) 2-89-90, аварийно-диспетчерская служба: 8 (34669) 2-54-17
Мегион	ООО «Жилищно-эксплуатационная компания» (+ТСЖ «Наш дом», ТСЖ «Геолог», ТСЖ «Приобье»)	628681, ХМАО – Югра, г. Мегион, ул. Новая, д. 7 Тел. приемной: 8 (34643) 2-15-10, аварийно-диспетчерская служба: 8 (34643) 2-17-50
Нефтеюганск	ООО «Расчетно-кассовый центр жилищно-коммунального хозяйства г. Нефтеюганска»	628305, ХМАО – Югра, г. Нефтеюганск, ул. Строителей, д. 4 Тел.: 8 (3463) 23-37-18, 23-17-81, 23-49-45

	ОАО «Жилищно-эксплуатационное управление № 2»	628310, ХМАО – Югра, г. Нефтеюганск, 9 мкр., д. 26, пом. 51 Тел. 8 (3463) 22-17-04, факс 8 (3463) 23-38-51
Нижневартовск	ООО «Управляющая компания»	628600, ХМАО – Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 19г, тел. 8 (3466) 49-15-90
	ООО «Управляющая компания № 1»	628606, ХМАО – Югра, г. Нижневартовск, ул. Омская, д. 12а Тел. 8 (3466) 61-33-01
	ООО «Управляющая компания № 2»	628600, ХМАО – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мира, д. 36 Тел. 8 (34662) 4-75-45, факс 8 (34662) 4-75-40
	МУП «Производственный ремонтно-эксплуатационный трест № 3»	628600, ХМАО – Югра, г. Нижневартовск, ул. Северная, д. 286 Тел. 8 (3466) 27-01-89
Нягань	ООО «Жилищно-коммунальный расчетно-кассовый центр»	628181, ХМАО – Югра, г. Нягань, 3 мкр., д. 2/7 Тел. 8 (34672) 6-02-41
Пыть-Ях	РКЦ «ЖКУ»	628383, ХМАО – Югра, г. Пыть-Ях, 5 мкр., д. 10/2, тел.: 8 (3463) 46-83-85, 46-67-73, 46-13-19
Радужный	ООО «Расчетно-информационный центр»	628462, ХМАО – Югра, г. Радужный, 6 мкр., д. 18 Тел. 8 (34668) 3-76-07
Сургут	Сургутское городское МУП «Расчетно-кассовый центр жилищно-коммунального хозяйства»	628404, ХМАО – Югра, г. Сургут, ул. Артема, д. 18 Тел.: 8 (3462) 52-53-01, 52-53-13, 52-53-14
	ООО РКЦ «ЖКУ»	628400, ХМАО – Югра, г. Сургут, ул. Мира, д. 44/1 Тел. 8 (3462) 22-01-36
Урай	ООО «ПиП»	628284, ХМАО – Югра, г. Урай, мкр. Аэропорт, д. 29 Тел. 8 (34676) 3-15-15
Югорск	ОАО «Служба заказчика»	628260, ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Ленина, д. 29 Тел.: 8 (34675) 7-51-20, 7-54-44
Ханты-Мансийск	ОАО «Информационно-расчетный центр»	628012, ХМАО – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 19 Тел. 32-85-41

Нормативно-правовая база

1. Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ в ред. от 13.07.2015 г.
2. Приказ Минстроя РФ от 29.12.2014 г. № 924/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».
3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
4. Окружная программа капитального ремонта общего имущества МКД (в ред. постановления от 26.02.2015 г. № 44-п, утв. постановлением Правительства ХМАО – Югры от 25.12.2013 г. № 568-п).
5. Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта (в ред. постановления от 26.02.2015 г. № 45-п, утв. постановлением Правительства ХМАО – Югры от 05.06.2014 № 202-п).
6. Приказ Департамента ЖКК и энергетики ХМАО – Югры от 22.05.2014 г. № 19-нп «Об установлении предельной стоимости комплексного капитального ремонта и отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД на территории ХМАО – Югры на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов».
7. Приказ Департамента ЖКК и энергетики ХМАО – Югры от 28.10.2014 г. № 55-нп «Об установлении предельной стоимости комплексного капитального ремонта и отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД на территории ХМАО – Югры на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов».
8. Приказ Департамента ЖКК и энергетики ХМАО – Югры от 08.12.2014 г. № 62-нп «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД на территории ХМАО – Югры на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов».
9. Постановление Правительства ХМАО – Югры от 20.06.2014 г. № 222-п «О порядке приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (в ред. постановления Правительства ХМАО – Югры от 20.03.2015 г. № 70-п).
10. Закон ХМАО – Югры от 27.06.2013 г. № 54-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории ХМАО – Югры» (с посл. изменениями).
11. Постановление Правительства ХМАО – Югры от 25.12.2013 г. № 567-п «О порядке использования критериев определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в МКД» (в ред. постановления Правительства ХМАО – Югры от 16.05.2014 г. № 173-п).

**Департамент жилищно-коммунального
комплекса и энергетики
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры**

www.depjkke.admhmao.ru

628007, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 104
Телефон/факс (3467) 32-12-24,
телефон (3467) 33-30-16

**Югорский фонд капитального ремонта
многоквартирных домов**

www.kapremontugra.ru

Телефоны «горячей линии»:
8 800 555-45-86, 8 800 100-21-86 (с 10.01.2016)

628011, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, 29,
телефон/факс (приемная): (3467) 36-31-37, 36-31-38
info@kapremontugra.ru

Ханты-Мансийск, 2015