

# **КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ**



**Ленинградская область 2014**

## СОДЕРЖАНИЕ:

- Общие положения
- Региональная программа капитального ремонта
- Региональный оператор – некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области»
- Формирование фонда капитального ремонта
- Оплата взносов по капитальному ремонту
- Законодательная база

## Общие положения

Федеральным законом от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ внесены существенные изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее-ЖК РФ) в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Закон возложил на собственников помещений многоквартирных домов обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в доме, а на органы государственной власти субъекта РФ – обязанность по организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта.

Ленинградская область одна из первых приступила к реализации новой системы капитального ремонта.

29 ноября 2013 года Законодательным собранием Ленинградской области принят областной закон Ленинградской области № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – областной закон).

Постановлением Правительства Ленинградской области от 26.12.2013 №508 утверждена долгосрочная Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы.

Для исполнения Программы распоряжением Правительства Ленинградской области от 25.09.2013 № 434-р создан региональный оператор – некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» как орган, непосредственно ответственный за организацию проведения работ по капитальному ремонту.

Собственникам помещений многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области в соответствии со статьей 170 ЖК РФ, статьей 3 областного закона было дано право до 1 марта 2014 г. определиться со способом формирования фонда капитального ремонта, либо на счете регионального оператора («в общий котел»), либо на специальном счете (по конкретному дому).

Органы местного самоуправления в отношении многоквартирных домов, собственники помещений которых не выбрали в установленный срок способ формирования фонда капитального ремонта, приняли решения о формировании фонда на счете регионального оператора.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 26.12.2013 №507 на 2014 год установлен минимальный размер взноса на оплату капитального ремонта в размере 5 рублей 55 копеек с квадратного метра общей площади жилого помещения в месяц.

У собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирных домах, включенных в Региональную программу капитального ремонта, в соответствии со статьей 2 областного закона, с 1 мая 2014 г. возникла обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 16.06.2014 №248 утвержден Краткосрочный план реализации в 2014 году Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы.

В соответствии с Краткосрочным планом реализации Региональной программы, в 2014 году в Ленинградской области планируется отремонтировать более 500 конструктивных элементов в 264 домах.

Данная брошюра призвана информировать читателей по ключевым вопросам проведения капитального ремонта в Ленинградской области. Надеемся, что она поможет Вам разобраться в изменениях жилищного законодательства и грамотно использовать средства фонда капитального ремонта.

В брошюре даны ответы на часто задаваемые вопросы, которые поступают в адрес комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области и в некоммерческую организацию «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» от граждан, проживающих на территории Ленинградской области.

## **Региональная программа капитального ремонта**

### ***Что из себя представляет региональная программа капитального ремонта домов?***

Программа капитального ремонта – это перечень всех многоквартирных домов Ленинградской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством РФ порядком аварийными и подлежащими сносу, и жилых домов блокированной застройки, с указанием: адреса многоквартирного дома, года ввода дома в эксплуатацию, перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме, планового периода проведения капитального ремонта. Документ утвержден постановлением Правительства

### ***Как формировалась программа капитального ремонта домов?***

Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов, рассчитанная на 30 лет, создавалась на основе данных о многоквартирных домах, которые поступали с 2012 г. в комитет по ЖКХ и транспорту Ленинградской области от органов местного самоуправления.

### ***Будут ли вноситься в Программу капитального ремонта изменения? Нашего многоквартирного дома нет в Программе.***

В соответствии со статьей 168 ЖК РФ не менее одного раза в год Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации.

Правительством Ленинградской области в 2014 году проводится инвентаризация жилищного фонда Ленинградской области: составляется единый реестр многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области; выполняется техническое описание каждого дома. По результатам инвентаризации в Программу будут внесены изменения.

Если Ваш дом многоквартирный и не является аварийным или домом блокированной застройки, он будет включен в Программу.

### ***Как определялась в Программе капитального ремонта очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?***

В первоочередном порядке, в соответствии со статьей 168 ЖК РФ, предусматривалось проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации Региональной программы капитального ремонта.

Далее очередность проведения капитального ремонта определялась исходя из следующих критериев:

- степени износа многоквартирного дома;
- даты последнего (комплексного или частичного) проведения капитального ремонта конструктивного элемента общего имущества в многоквартирном доме;
- выявления физического состояния многоквартирного дома, возникшего в результате воздействия на общее имущество многоквартирного дома обстоятельств чрезвычайного характера, когда основания для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствуют;
- продолжительности эксплуатации конструктивного элемента

или вида инженерного оборудования, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, по отношению к минимальной продолжительности эффективной эксплуатации конструктивных элементов и инженерного оборудования зданий, установленной действующими ведомственными строительными нормами.

***Что такое краткосрочный план реализации программы капремонта?***

Ежегодно, сроком на один год, Правительством Ленинградской области, в соответствии с требованиями статьи 168 ЖК РФ, утверждается краткосрочный план реализации Региональной программы капитального ремонта. Постановлением Правительства Ленинградской области от 30.05.2014 №218 утвержден Порядок разработки и утверждения краткосрочных планов реализации Региональной программы капитального ремонта.

Краткосрочный план реализации Программы конкретизирует сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточняет планируемые виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту, содержит виды и объем государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта.

***Можно ли добиться переносов сроков проведения капитального ремонта в Программе на более ранние, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?***

В соответствии со ст. 189 ЖК РФ собственники помещений в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме либо по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или его содержание, либо по собственной инициативе.

Для внесения изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в части переноса сроков проведения капитального ремонта общего имущества на более ранние, необходимо наличие заключения независимой экспертизы о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, подтверждающее безотлагательную необходимость проведения капитального ремонта.

В связи с тем, что данные о техническом состоянии многоквартирного дома для актуализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов формируют администрации муниципальных образований на основе информации, поступающей от организаций, осуществляющих управление многоквартирными

домами, по вопросу о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта с заключением независимой экспертизы на руках необходимо будет обратиться в управляющую организацию и в администрацию муниципального образования.

***Период проведения капитального ремонта в доме в программе указан 2039-2043 годы. Собственники помещений в доме выбрали способ накопления средств на специальном счете. Можно ли приблизить срок проведения капремонта?***

Если жители дома накапливают средства на капитальный ремонт на специальном счете (средства используются только на ремонт данного дома, и организуют проведение капремонта сами жители дома), то решение о досрочном проведении капремонта принимается на общем собрании собственников жилья. Собственники помещений в любое время вправе принять такое решение.

Важный момент: сроки проведения того или иного вида работ можно приблизить только при условии накопления на счете достаточной суммы.

***Где можно ознакомиться с программой капитального ремонта?***

С Региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации Программы можно ознакомиться на сайте комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области [www.transport.lenobl.ru](http://www.transport.lenobl.ru) (во вкладке Программы и планы/ Целевые программы), на сайте некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» [www.kapremlo47.ru](http://www.kapremlo47.ru).

Если у Вас нет доступа в Интернет, то можно обратиться по телефонам «горячей линии» Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области – 8 (812) 320-99-15 и 8 (812) 320-99-35.

***Какие виды работ и услуг будут проводиться за счет накопленных средств на капитальный ремонт?***

Капитальный ремонт многоквартирного дома в соответствии со статьей 11 областного закона включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем: теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электро-снабжения, газоснабжения (100%);
- ремонт и замену лифтового оборудования;
- ремонт крыши (от 50%);
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общедомовому имуществу;

- утепление и ремонт фасадов (от 50%);
- установку общедомовых приборов учета и узлов управления и регулирования потребления коммунальных ресурсов;
- разработку проектной документации, в случае если законодательством РФ требуется ее разработка;
- проведение экспертизы проектной документации, в случае если законодательством РФ требуется ее проведение;
- осуществление строительного контроля.

## **Региональный оператор - некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области»**

***Чем занимается некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области», кем и зачем создан?***

Учредителем некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» (далее - региональный оператор) является Правительство Ленинградской области (распоряжение Правительства Ленинградской области от 25.09.2014 №434-р.). Основные функции регионального оператора:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета



та субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;

5) взаимодействие с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

### ***Кто и из каких средств содержит регионального оператора?***

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

Финансирование деятельности регионального оператора осуществляется из средств областного бюджета Ленинградской области.

### ***Почему Фонд зарегистрирован в п. Агалатово во Всеволожском районе?***

Регистрация Фонда на территории Ленинградской области в п. Агалатово Всеволожского района позволит получать налоги от организации в бюджет Ленинградской области. Кроме того, Всеволожский район – наиболее близкий район Ленинградской области к Санкт-Петербургу, поэтому было принято решение о том, что Фонд будет зарегистрирован в поселке Агалатово. Территориальное расположение Фонда не влияет на аккумулярование денежных средств по взносам на капремонт.

### ***Как региональный оператор будет отчитываться за расходование средств?***

Региональный оператор по запросу собственников помещений в многоквартирном доме, обязан предоставлять следующую информацию:

- размер начислений и уплаченных взносов на капремонт;
- задолженность и размер оплаты пени;
- размер средств, направленных на оплату капитального ремонта;
- размер задолженности за выполнение работ по капитальному ремонту.

Контроль за соответствием деятельности регионального опера-

тора установленным требованиям осуществляет комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области.

Контроль за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора осуществляет Федеральная служба финансово-бюджетного надзора.

Финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов 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.

### ***Как можно связаться с региональным оператором?***

Фондом капитального ремонта открыта телефонная «горячая линия». Позвонив по номерам 8 (812) 320-99-15 и 8 (812) 320-99-35 каждый житель Ленинградской области может задать любой интересующий вопрос, касающийся системы капитального ремонта Ленинградской области. Также на сайте Фонда по адресу [www.kapremlo47.ru](http://www.kapremlo47.ru) предусмотрена функция обратной связи – заполнив простую форму также можно отправить свой вопрос в Фонд. Желательно при этом указывать телефон для обратной связи – специалисты Фонда Вам обязательно перезвонят.

## **Формирование фонда капитального ремонта**

### ***Расскажите о способах формирования фонда капитального ремонта.***

Формировать фонд капитального ремонта можно двумя способами:

- на счете регионального оператора - некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» в «общий котел»;
- на специальном счете для собственного дома в банке.

Владельцем специального счета в соответствии со статьей 175 ЖК РФ могут быть:

- 1) ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если данные

дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу, и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

3) региональный оператор;

4) с 01.01.2015 г. управляющая компания.

Собственники помещений в многоквартирных домах, непосредственно управляющие своим домом или через управляющую организацию, могут формировать фонды капитального ремонта на специальном счете только по своему дому. В первом случае владельцем специального счета будет выступать региональный оператор, во втором - региональный оператор или управляющая компания.

Основные вопросы, возникающие при выборе способа формирования фонда капитального ремонта	Способы формирования фонда капитального ремонта	
	I способ – специальный счет. Владелец спецсчета может быть ТСЖ (ЖК), региональный оператор, с 01.01.15г. управляющая компания.	II способ – счет регионального оператора
Кто распоряжается накопиваемыми средствами?	Собственники помещений МКД; на общем собрании собственники помещений принимают решение о перечислении средств со специального счета	Региональный оператор; решение о перечислении средств со счета регионального оператора принимает на основе акта приемки выполненных работ или авансирования работ
Кто организует проведение капитального ремонта общего имущества МКД? (обеспечение подготовки задания на выполнение работ по капитальному, проектной документа-	Собственники помещений многоквартирного дома – самостоятельно; решение по всем вопросам прини-	Региональный оператор; выбор подрядной организации региональный оператор осуществляет на

ции, утверждение проектной документации, ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов; выбор подрядной организации; осуществление контроля за качеством работ, ответственность за проведенный капремонт)	мается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома	конкурсной основе; у регионального оператора должны быть сформированы службы технического заказчика и строительного контроля.
Есть ли возможность сделать капремонт ранее сроков, установленных в региональной программе?	Да, при наличии финансовых возможностей	Да, при наличии заключения экспертизы, подтверждающей необходимость незамедлительного проведения капремонта
Используются ли средства других домов на ремонт Вашего дома (и наоборот)?	Нет	Да
Будет ли оказываться государственная поддержка (при наличии таковой)?	Да	Да
Компенсация расходов на оплату взносов на капремонт для федеральных и региональных льготников (в соответствии с законодательством)	Да	Да
Какой срок изменения способа накопления средств на капремонт?	Решение вступает в силу через 1 месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений МКД (со специального счета на счет регионального оператора)	Решение вступает в силу через 2 года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений МКД (со счета регионального оператора на специальный счет)

***Наш дом изначально выбрал способ накопления взносов на специальном счете. Как сделать так, чтобы теперь средства аккумулировались на общем счете регионального оператора?***

Решение об изменении способа формирования фонда капремонта дома собственники могут принять в любое время (ст. 173 ЖК РФ). Если фонд формируется на общем счете регионального оператора, но собственники готовы перейти на специальный счет, то им необходимо провести общее собрание и принять решение. Решение необходимо направить региональному оператору в течение пяти рабочих дней после принятия. Через два года после направления региональному оператору решения, оно вступает в силу и денежные средства, накопленные в «общем котле», в течение пяти дней будут переведены на специальный счет в той кредитной организации, которая была выбрана решением общего собрания. В обратном случае, если собственники приняли решение на общем собрании формировать фонд капремонта на общем счете регионального оператора, то указанное решение необходимо направить владельцу специального счета в течение пяти рабочих дней после принятия. После вступления решения в силу по истечении одного месяца со дня направления решения владельцу специального счета, средства в течение пяти дней будут переведены в «общий котел».

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

***Хотим изменить способ формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет. Подскажите какие вопросы должны быть рассмотрены на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме?***

В обязательном порядке необходимо включить в повестку дня общего собрания следующие вопросы:

а) изменение способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет;

б) определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт;

в) определение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

г) определение сроков проведения капитального ремонта;

д) определение владельца специального счета;

е) определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, при этом, если собственники выбрали владельцем специального счета регионального оператора и не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, считается что вопрос о выборе кредитной организации передан на усмотрение регионального оператора.

Проголосовать (принять решение) по каждому из пунктов повестки дня, при этом за изменение способа формирования фонда капитального ремонта должно проголосовать не менее 2/3 собственников помещений.

Оформить протокол общего собрания и направить протокол общего собрания региональному оператору.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания, после чего региональный оператор не позднее пяти дней после вступления в силу решения перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

***Кто обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете?***

Если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, то за обеспечение проведения капитального ремонта и его результаты отвечают сами собственники. Они вправе принять решение о выборе организации для выполнения работ по капитальному ремонту и заключить с ней договор. Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация могут быть уполномочены решением общего со-

брания собственников помещений выступать заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.

***Каков механизм заключения договоров о формировании Фонда капитального ремонта с собственниками помещений?***

В соответствии со статьей 181 ЖК РФ собственники помещений, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, за которых такое решение приняли органы местного самоуправления, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ.

Приказом комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области от 28.04.2014 №25 утвержден Порядок заключения типового договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

С Порядком можно ознакомиться на официальном сайте НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» [www.kapremlo47.ru](http://www.kapremlo47.ru) во вкладке «Собственникам жилья».

***Ознакомиться с договором можно на сайте регионального оператора. Каким образом это сделать пенсионерам, если дома нет интернета?***

Для ознакомления с договором можно обратиться в администрацию Вашего муниципального образования.

***Как будет определяться организация, которая будет проводить капитальный ремонт? Какие гарантийные сроки предусмотрены?***

В соответствии с Постановлением Правительства Ленинградской области от 29.04.2014 N 153 «Об утверждении Порядка привлечения некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» подрядных организаций для оказания услуг и(или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в Ленинградской области» подрядная организация на про-

ведение работ по капитальному ремонту определяется по итогам открытых конкурсных процедур. Гарантийные сроки указываются в договоре, заключаемым между региональным оператором и подрядной организацией. Вся документация и итоги конкурсных процедур размещаются как на сайте регионального оператора ([www.kapremlo47.ru](http://www.kapremlo47.ru)), так и на сайтах муниципальных образований, на территории которых располагаются объекты капитального ремонта.

***Кто будет контролировать ход работ по капитальному ремонту?***

Контроль за ходом выполнения работ по капитальному ремонту осуществляет региональный оператор. Принимает выполненные работы комиссия, в состав которой также входит представитель собственников помещений в доме и представители администрации муниципального образования.

***Какие нужны документы для перечисления средств со специального счета?***

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и выполняющих работы по капитальному ремонту, при предоставлении:

- 1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту;
- 2) договора об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту;
- 3) акта приемки оказанных услуг и выполненных работ по указанному договору.

Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

- 1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение о заключении кредитного договора, договора займа с банком, займодавцем с указанием банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;
- 2) кредитного договора, договора займа.

***Должны ли собственники жилых помещений в построенном в 2013 году многоквартирном доме формировать***



**фонд капитального ремонта или могут в протоколе общего собрания собственников закрепить, что решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта на ближайшие три года не принимается?**

Если многоквартирный дом включен в Региональную программу капитального ремонта, то собственники помещений в таком доме обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт.

Любому дому, даже новому, в определенное время с учетом межремонтных сроков, потребуется проведение капитального ремонта. Необходимо учитывать, что стоимость капитального ремонта тех или иных конструктивных элементов дома или инженерных коммуникаций стоит дорого, и если капитальный ремонт потребуется выполнять срочно, за короткий срок, жители не соберут нужную сумму. А новая система как раз предусматривает накопление средств на будущий капитальный ремонт.

**Что будет с деньгами, которые скопились у управляющей компании по статье «капитальный ремонт»? Должна ли управляющая компания перечислить эти средства региональному оператору?**

Управляющие организации могут собирать средства на капитальный ремонт на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и в соответствии с договором управления (либо отдельного договора о проведении капитального ремонта), заключенного собственниками помещений с управляющей организацией. Указанные средства взимаются вне процедур, установленных для создания региональных систем капитального ремонта. Собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании определяют порядок использования остатка таких средств. В том числе неизрасходованные средства могут использоваться на работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренные Региональной программой капитального ремонта.

**Перечень банков, где можно открыть специальный счет?**

Перечень кредитных организаций, которые соответствуют требованиям, установленным ч.2 ст.176 ЖК РФ, опубликован на официальном сайте Центрального Банка Российской Федерации ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)) и на сайте регионального оператора [www.kapremlo47.ru](http://www.kapremlo47.ru). Указанный перечень подлежит ежеквартальной актуализации.

***Сколько стоит ведение специального счета и кто оплачивает эти расходы?***

Расходы по ведению специального счета несет владелец указанного счета. Размер оплаты будет определяться кредитной организацией согласно договора, заключенного с владельцем специального счета.

***Можно ли закрыть специальный счет в одном банке и открыть в другом, если тот предлагает более выгодные условия?***

Можно, ограничений в этом случае никаких не предусмотрено. Согласно статье 176 ЖК РФ, договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о замене кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой организации кредиту на проведение капитального ремонта. Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета на специальный счет, открытый в другой кредитной организации.

***В каком случае возвращаются деньги, накопленные на капитальный ремонт?***

В соответствии со статьей 184 ЖК РФ, Постановлением Правительства Ленинградской области от 27.03.2014 №87 «О порядке возврата владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации», 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 на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции. 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.

**Каков порядок направления доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средств ТСЖ на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений по уплате взносов на капитальный ремонт (ч. 4 ст. 169 ЖК РФ)? Средства уплачиваются напрямую в фонд капитального ремонта с уменьшением размера взносов, указываемых в квитанциях на оплату, или в квитанциях на оплату указываются суммы к оплате без изменений, а собственникам помещений эти расходы возмещаются?**

Данный вопрос относится к компетенции общего собрания собственников помещений в конкретном многоквартирном доме. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники самостоятельно принимают решение о порядке направления доходов от использования общего имущества с учетом необходимости выполнения ими обязанности по ежемесячной уплате взноса на капитальный ремонт. При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора порядок выполнения решения общего собрания собственников многоквартирного дома должен быть урегулирован в договоре между собственниками и региональным оператором.

**При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, возможно ли проведение капитального ремонта частями, по мере накопления средств? Например, произвести капитальный ремонт крыши, потом, через какое-то время, капитальный ремонт фасада и т.д.**

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных Региональной программой. Для этого необходимо иметь достаточный объем денежных средств для проведения капремонта.

При этом в ч. 7 ст. 189 ЖК РФ определено, что в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о фор-

мировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

***Разрешено ли региональному оператору пользоваться деньгами со специальных счетов? Наш дом выбрал способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор.***

Денежные средства, которые находятся на специальных счетах, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме. Средства со специального счета могут расходоваться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на этом счете.

## **Оплата взносов по капитальному ремонту**

***Почему взнос на капремонт в Ленобласти составляет именно 5,55 рублей? Из чего рассчитывался? Может ли быть он пересмотрен?***

Взнос на капитальный ремонт в соответствии с ЖК РФ и областным законом ежегодно устанавливается Правительством Ленинградской области. В 2014 году он принят в размере 5рублей 55 копеек с квадратного метра общей площади помещений.

Размер минимального взноса рассчитан в соответствии с Методическими рекомендациями Министерства регионального развития РФ и принят исходя из возможностей бюджета Ленинградской области, в рамках предоставления финансовой поддержки на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Установленный размер минимального взноса не превышает федеральный стандарт стоимости, утвержденный постановлением Правительства РФ от 21.02.2013 №146 для Ленинградской области в размере 7 рублей 90 копеек с квадратного метра общей площади жилья в месяц.

***Почему взносы на капремонт начисляются с 1 мая 2014 года?***

В соответствии с областным законом, оплата взносов производится по истечении 4 месяцев со дня опубликования региональной программы капремонта. Программа была опубликована 31.12.2013, следовательно, квитанции на оплату взносов по капремонту выставляются с 1 мая 2014 года.

### ***Почему при уплате взноса взимается комиссия?***

На основании статьи 155 ЖК РФ региональный оператор вправе осуществлять расчеты с собственниками жилых помещений при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» платежный агент, в т.ч. отделение почтовой связи ФГУП «Почта России», при приеме платежей вправе взимать с плательщика вознаграждение в размере, определяемом соглашением между платежным агентом и плательщиком.

В соответствии со ст.5 Федерального закона от 27.06.2011 N 161-ФЗ «О национальной платежной системе», банк осуществляет перевод денежных средств за счет средств плательщика. В соответствии со статьей 29 Федерального закона от 02.12.1990 N 395-1 «О банках и банковской деятельности» комиссионное вознаграждение по операциям устанавливается кредитной организацией по соглашению с клиентами.

Минимальная комиссия в размере одного процента взимается при оплате взноса через платежный терминал Сбербанка РФ и через интернет посредством системы «Сбербанк Онлайн».

### ***Почему на квитанции и в типовом договоре о формировании фонда расчетные счета на внесение взносов на капитальный ремонт разные?***

В квитанциях на оплату взносов по капитальному ремонту указан номер общего счета регионального оператора либо специального счета, если собственники помещений на общем собрании приняли решение о формировании специального счета. На этих счетах аккумулируются средства, предназначенные для организации работ по капитальному ремонту в соответствии со статьями 170 и 175 ЖК РФ. В договоре о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта указан расчетный счет регионального оператора для осуществления хозяйственной деятельности. Он является стандартным реквизитом любой организации, в данном случае – Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области.

***Действуют ли льготы при оплате взносов на капитальный ремонт?***

Взнос на капитальный ремонт приравнен к жилищной услуге. Граждане, получающие компенсацию на оплату жилищной услуги, имеют право получать компенсацию и на оплату взноса на капитальный ремонт.

По вопросу начисления компенсации на оплату взноса необходимо обращаться в комитет социальной защиты населения Вашего муниципального образования.

***Будут ли начислять пени за неуплату взносов на капремонт, если да, то когда и в каком размере?***

По решению Попечительского Совета Фонда, начисление пени начнется с января 2015 года. В соответствии со статьей 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в Фонд капитального ремонта проценты в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации составляет с 14.09.2012 г. – 8,25 % годовых.

***Я живу в неприватизированной квартире. Должна ли я оплачивать взнос на капитальный ремонт, если мне пришла такая квитанция?***

В соответствии с законодательством, взнос на капитальный ремонт оплачивают только собственники помещений. В случае, если Вам пришла квитанция, а Вы проживаете в жилом помещении, которое находится в муниципальной собственности, платить не надо. В этом случае нужно обратиться к региональному оператору по номеру 8 (812) 300 99 15.

***Я собственница комнаты в коммунальной квартире. Мне пришла квитанция на оплату взносов по капремонту на всю квартиру. Что делать?***

Вам необходимо обратиться к региональному оператору: 191015, Санкт-Петербург, Калужский переулок, д.3 (б/ц «НРК»). Многоканальные телефоны: 8 (812) 320-99-15,  
8 (812) 320-99-35.

***Будут ли брать деньги на капремонт с юридических лиц и ИП, офисы и торговые помещения которых находятся в жилых домах?***

Взносы на оплату капитального ремонта оплачивают все собственники: как жилых помещений, так и нежилых помещений.

***Какой механизм воздействия будет применяться к неплательщику взносов на капитальный ремонт?***

За несвоевременную оплату или неоплату взносов на капитальный ремонт будут начисляться пени.

Неуплаченные взносы на капитальный ремонт, а также пени за несвоевременную и (или) не полную уплату таких взносов могут быть взысканы с должников в судебном порядке.

***Если в многоквартирном доме часть собственников помещений отказывается платить взносы на капитальный ремонт, кто будет платить взносы за этих лиц?***

Жилищным законодательством Российской Федерации не предусмотрено переложение бремени неплательщиков на добросовестных граждан и организации.

***Нас обещают через 3 года переселить, так как дом находится в аварийном состоянии. Должны ли мы платить взнос на капитальный ремонт?***

Если Ваш дом признан в установленном Правительством РФ порядке аварийным и подлежащим сносу, есть решение межведомственной комиссии о признании дома аварийным и подлежащим сносу, платить взносы не нужно.

***Если квартира служебная, то мы должны оплачивать взносы за капитальный ремонт?***

Взносы оплачивают только собственники помещений.

***Может ли фонд дать отсрочку на оплату взносов?***

Региональный оператор не наделен полномочиями по предоставлению отсрочки по внесению взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Частью 1 статьи 169 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт.

## Законодательная база

- Жилищный кодекс РФ
- Областной закон Ленинградской области от 29.11.2013 № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области».
- Постановление Правительством Ленинградской области от 26.12.2013 г. № 508 «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы»
- Распоряжение Правительства Ленинградской области от 25.09.2013 № 434-р «О создании некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области»
- Постановление Правительства Ленинградской области от 26.12.2013 №507 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2014 год»
- Постановление Правительства Ленинградской области от 16.06.2014 №248 «Об утверждении Краткосрочного плана реализации в 2014 году Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы»
- Постановление Правительства Ленинградской области от 27.03.2014 №86 «О порядке осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств»
- Постановление Правительства Ленинградской области от 26.12.2013 №506 «О порядке предоставления субсидии из областного бюджета Ленинградской области некоммерческой организации – фонду «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области»
- Постановление Правительства Ленинградской области от 26.03.2014 №82 «Об утверждении Порядка предоставления владельцем специального счета и некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений»
- Постановление Правительства Ленинградской области от 27.03.2014 №87 «О порядке возврата владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконст-



рукции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации»

■ Постановление Правительства Ленинградской области от 31.03.2014 №94 «Об утверждении порядка предоставления уведомлений о выбранном собственниками помещений в многоквартирных домах способе формирования фонда капитального ремонта, сведений о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах, сведений о размере остатка средств на специальном счете и Порядка ведения реестра уведомлений о выбранном собственниками помещений в многоквартирных домах способе формирования фонда капитального ремонта, реестра специальных счетов, информирования органов местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственников помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его»

■ Постановление Правительства Ленинградской области от 18.04.2014 №133 «О порядке отбора российских кредитных организаций для открытия и ведения счетов некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области»

■ Постановление Правительства Ленинградской области от 29.04.2014 №153 «Об утверждении порядка привлечения подрядных организаций для оказания услуг (выполнения работ) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах»

■ Постановление Правительства Ленинградской области от 30.05.2014 №207 «Об утверждении Порядка подготовки и предоставления платежных документов для уплаты взносов на капитальный ремонт от имени некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области», владельца специального счета»

■ Постановление Правительства Ленинградской области от 30.05.2014 №218 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения краткосрочных планов реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы»

■ Постановление Правительства Ленинградской области от 09.06.2014 №228 «Об утверждении порядка определения предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя их минимального размера взноса на капитальный ремонт»

■ Постановление Правительства Ленинградской области от 16.06.2014 27

№ 247 «О внесении изменения в постановление Правительства Ленинградской области от 26 декабря 2013 года N 508 «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы»

■ Распоряжение Губернатора Ленинградской области от 26.12.2013 №978-рг «Об образовании Попечительского совета некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области»

■ Приказ Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области № 54 от 20.12.2013 «Об утверждении методики определения значений критериев очередности проведения капитального ремонта многоквартирных домов и порядка оценки многоквартирного дома в соответствии с указанными критериями»

■ Приказ Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области от 28.04.2014 № 25 «Об утверждении формы типового договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также порядка его заключения»

■ Приказ Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области от 17.06.2014 № 37 «О внесении изменений в приказ комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области от 28.04.2014 №25 «Об утверждении формы типового договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также порядка его заключения»

■ Приказ Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области от 10.06.2014 № 32 «Об утверждении предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя их минимального размера взноса на капитальный ремонт на 2014 год»

■ Приказ комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области от 13.03.2014 №3 «Об утверждении порядка сбора и представления данных о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области»

■ Приказ Регионального оператора от 10.06.2014 № 30 «Порядок предоставления собственникам помещений многоквартирном доме предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»

По заказу Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству  
и транспорту Ленинградской области

Изготовлено ООО «ФИСБИ»  
Печать - «Типография Принт-сервис».  
Тираж 10000 экз.