**Часто задаваемые вопросы**

**о новой системе капитального ремонта:**

**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, они должны включаться в программы расселения. Кроме того, в региональную программу капремонта не вошли дома, в которых менее 3-х квартир и ветхие дома - физический износ которых более 70%.

**(Согласно требованиям статьи 169 ЖК РФ.)**

**Правомерно ли взимание платы за капремонт?**

**Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ в ЖК РФ** внесены положения, регулирующие организацию проведения капитального ремонта. Эти изменения предусматривают создание в субъектах РФ долгосрочных механизмов финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Обязанность по уплате собственниками ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме закреплена **частью 1 статьи 169 ЖК РФ.** Исключение составляют собственники помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством РФ порядке аварийным и подлежащим сносу.

**Откуда появился Югорский фонд капитального ремонта?**

В 2014 году во всех регионах России стартовала новая система капитального ремонта. Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены положения, регулирующие организацию проведения капитального ремонта по новой системе.

Масштабная система капремонта - это долгосрочный проект федерального уровня, задача которого сохранить дома и обеспечить безопасность каждой семье, проживающей в многоквартирном доме.

Согласно требованиям закона, все регионы РФ должны были разработать и утвердить региональные программы капитального ремонта и создать региональных операторов по капитальному ремонту.

Югорский фонд капитального ремонта – это региональный оператор Ханты-Мансийского автономного округа. Фонд создан Правительством Югры.

* Югорский фонд капремонта учрежден 6 декабря 2013 года решением Правительства ХМАО-Югры;

• зарегистрирован 17 декабря 2013 года;

• является региональным оператором по финансированию и проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории ХМАО-Югры.

**Программа капремонта рассчитана на 30 лет. Значит, что капитальный ремонт домов начнется только через 30 лет?**

Нет, капремонт домов по новой системе начинается в ближайший год и будет проходить ежегодно. В Югре региональная программа капитального ремонта на период 2014-2043 года утверждена Правительством автономного округа, в нее вошло свыше 6 700 многоквартирных домов общей площадью более 22 млн. кв. метров.

В первую трехлетку капитальный ремонт пройдет в 954 домах на общую сумму 5,8 млрд рублей. За три года в Югре по новой системе капитального ремонта будет заменено 126 лифтов, отремонтировано почти 500 тыс. кв. м крыш, около 700 тыс. кв. м фасадов.

В ближайший год в Югре будет отремонтировано 352 многоквартирных дома – это капитальное обновление более 1 000 конструктивных элементов жилых зданий общей площадью свыше 850 тыс. м2.

Посмотреть срок капремонта вашего дома можно в разделе «Найти свой дом в программе».

**Куда идут наши ежемесячные взносы на капитальный ремонт? Я живу в Мегионе.**

**Почему мы должны оплачивать ремонт домов в Сургуте или Пыть-Яхе?**

Все собранные вашим домов средства пойдут на капитальный ремонт вашего дома. Вас ввели в заблуждение, вы не оплачиваете ремонт домов другого города или района.

Если вы накапливаете средства на счете регионального оператора, то по закону Фонд капремонта имеет право использовать деньги, собранные одним домом, на ремонт другого. Но это возможно строго в пределах одного муниципального образования и только на возвратной основе. То есть деньги, накопленные жителями Мегиона идут на ремонт домов Мегиона. И заимствованные средства обязательно вернут к моменту ремонта вашего дома. Ни при каких обстоятельствах средства, собранные в Мегионе или другом городе и районе не могут быть направлены на ремонт домов Сургута, Нягани или Пыть-Яха.

**(Часть 3 статьи 120 окружного закона № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта МКД, расположенных на территории ХМАО-Югры»)**

**Если Фонд обанкротится, получается, что мы будем платить впустую?**

Югорский фонд капитального ремонта создан Правительством Югры и сохранность средств Фонда гарантирована так же Правительством автономного округа. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками субсидиарную ответственность несет субъект РФ.

Кроме того, средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Ни копейки собранных средств на капремонт нельзя потратить на другие нужды, например, на содержание Фонда. Это строго контролируется и исключено.

**Сколько домов отремонтируют в Югре по новой системе? Где идут ремонты?**

В автономном округе утверждена региональная программа капитального ремонта, в нее вошло свыше 6 700 многоквартирных домов общей площадью более 22 млн. кв. метров. В период с 2014 -2016 годы капитальный ремонт пройдет в 954 домах на общую сумму 5,8 млрд рублей.

В ближайший год в Югре будет отремонтировано 352 многоквартирных дома – это капитальное обновление более 1 000 конструктивных элементов жилых зданий.

По 10 многоквартирным домам в настоящий момент ведутся ремонтно-строительные работы, из них по 8 домам работы на стадии завершения. По 2 домам, расположенным по адресу: Октябрьский район, п. Унъюган, ул. Матросова, д. 18, мкр. 40 лет Победы, д. 7, работы будут приняты до 10 декабря.

Также до 30 декабря 2014 года Фондом будут завершены работы на следующих объектах: Советский район, п. Малиновский, ул. Свердлова, 12, Советский район, п. Агириш, ул. 60 лет ВЛКСМ, 16; г. Советский, ул. Железнодорожная, 16, г. Советский, ул. Железнодорожная, 18; г. Белоярский, 3 мкр. д. 17.

**В нашем доме на первом этаже несколько магазинов. Они тоже платят за капитальный ремонт или только мы, собственники квартир?**

Юридические лица, являющиеся собственниками помещений в многоквартирных домах также обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт.

**Зачем нужна новая система капремонта? Кто ее ввёл?**

Система капитального ремонта домов – это новое явление не только для Югры, но и для всей страны. Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены положения, регулирующие организацию проведения капитального ремонта по новой системе.

Масштабная система стартовала в этом году во всех регионах России. Это долгосрочный проект федерального уровня, задача которого сохранить дома и обеспечить безопасность каждой семье, проживающей в многоквартирном доме.

В настоящее время в России законодательно закреплено требование о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома с участием средств собственников помещений, что соответствует международной практике и просто здравому смыслу: хозяин? – проявляй заботу. Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт обязывает Жилищный кодекс РФ.

Если в советское время фактически был один владелец всех домов – это государство, то на нем и лежала ответственность по капитальному ремонту многоквартирных домов. Сегодня в 60% случаев собственники квартир в многоквартирных домах это мы с вами. Очевидно, что как владельцы мы должны относиться к своему имуществу, так же как к своей одежде, мебели, автомобилю.

Для владельцев квартир программа капитального ремонта – это гарантия того, что когда придет время капитального ремонта их дома, то обязательно будут и средства, и возможность для его проведения.

Необходимость новой системы объясняется тем, что потребность в капитальном ремонте возникает не разово, для поддержания жилищного фонда в нормальном состоянии требуются систематические масштабные работы. Капитальный ремонт – это дорогостоящая необходимость, которую большинство собственников не смогут оплатить сразу или собрать средства в течение года или даже двух. Стоимость капремонта многоквартирного дома исчисляется несколькими десятками миллионов рублей, в зависимости от типа многоквартирного дома.

Например,

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

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

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

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

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

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

**В квитанции за коммунальные услуги уже есть графа «содержание и ремонт». Почему нужно платить еще за капитальный ремонт отдельно. Разве это не одно и то же?**

Согласно ст. 154 ЖК РФ в тариф за содержание и ремонт жилья входят услуги и работы по управлению многоквартирным домом, организации и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, а также придомовой территории, включенной в состав общего имущества. В ходе текущего ремонта выполняются строительные и инженерно-технические работы по устранению неисправностей для того, чтобы поддерживать установленные эксплуатационные показатели. Данные виды работ должна выполнять управляющая организация, либо ТСЖ.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные экономичные, улучшение эксплуатационных показателей дома. В перечень работ по капитальному ремонту дома входит ремонт: крыши, подвалов, фундамента, фасада, внутридомовых инженерных систем, ремонт или замена лифтового оборудования. Эту работу выполняет подрядная организация, выбранная в ходе открытого конкурса за счет средств собственников, накопленных на счете регионального оператора или специальном счете в коммерческом банке.

Таким образом, тариф на содержание и ремонт жилья и взнос на капитальный ремонт не дублируют друг друга и предназначены для обеспечения разных статей расходов на общедомовое имущество.

**Почему в новостройке жильцы должны платить взносы на проведение капитального ремонта, если дом новый и совсем не требует капремонта? Дом только что сдан и у нас действует гарантия от застройщика 5 лет по устранению недоделок. Зачем перечислять деньги на капремонт?**

Владельцы квартир в новых домах тоже обязаны оплачивать взносы на капремонт - это требование Жилищного кодекса РФ. Югорский фонд не имеет право не начислять взносы тем, кто живет в новостройках.

Отметим, на рассмотрение Госдумы РФ весной 2014 года был внесен законопроект, освобождающий владельцев квартир в новостройках от обязанности по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества. В законопроекте предлагали наложить мораторий от 1 года до 5 лет для новостроек по уплате взносов на капремонт. Но сегодня на законодательном уровне данная инициатива отклонена.

Югорский фонд капитального ремонта не вправе нарушать требования Жилищного кодекса РФ и не начислять взносы на капитальный ремонт собственникам помещений в новостройках. Если собственники в данных домах желают накапливать средства на капремонт их дома на спецсчете, то закон на их стороне - они имеют право сменить способ формирования фонда капитального ремонта и открыть специальный счет.

Отметим, что застройщик несет гарантийную ответственность перед собственниками нового дома в течение 5 лет после сдачи объекта. Он обязан устранять все дефекты, допущенные при строительстве. Но не обязан проводить вам капитальный ремонт многоквартирного дома.

Первый капитальный ремонт отдельных конструктивов многоквартирного дома, согласно утвержденным строительным нормам, потребуется спустя 10-15 лет, в зависимости от используемых материалов при строительстве. Для этого ваш дом должен накопить необходимые средства.

**Можно ли оплатить взнос на капитальный ремонт через интернет?**

Да, возможно на официальном сайте Югорского фонда капитального ремонта. Для оплаты взноса на капитальный ремонт через сайт с помощью банковской карты необходимо зайти в раздел «Оплатить взнос», ввести номер лицевого счета, указанного в квитанции. Далее необходимо внимательно проверить свои данные и произвести оплату, следуя подсказкам.

К оплате принимаются банковские карты Visa, Visa Electron, MasterCard и Maestro любых банков. Комиссия при этом не взымается. Услуга онлайн платежа разработана совместно с Сургутнефтегазбанком.

Напоминаем, оплатить взнос без комиссии по отдельным квитанциям [данного образца](http://kapremontugra.ru/images/news/квитанция_новая2.jpg) можно во всех отделениях, банкоматах, терминалах Ханты-Мансийского банка, Сбербанка и отделениях Почты России.

**Я живу в муниципальной квартире. Кто должен оплачивать взносы на капитальный ремонт? Если мне пришла квитанция, оплачивать ли ее мне?**

Нет, оплачивать взносы на капитальный ремонт вам не нужно. Взносы на капитальный ремонт обязан вносить собственник квартиры. В вашем случае – это муниципалитет. Вам необходимо сообщить в расчетно-кассовый центр или управляющую компанию, которая выставила вам квитанцию (контактные данные должны быть указаны на квитанции).

Вы также можете сообщить об этом в Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов:

- по телефону горячей линии 88005554586, либо

- направить сведения в Фонд через сайт в онлайн режиме (сервис «Задать вопрос»), либо

- отослать корректные данные на электронную почту info@kapremontugra.ru ;

- направить эти сведения по факсу: 8 (3467) 363-138.

**Мы пенсионеры, оплачиваем взносы на капитальный ремонт. Если ли господдержка в Югре для оплаты жилищно-коммунальных услуг?**

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в виде компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Общее число получателей вышеуказанных мер поддержки - более 80 тысяч югорчан.

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 в материалах «Меры социальной поддержки в ХМАО»).

**Наш дом стоит на капремонт в программе в 2016 году. Указан ремонт, подвала, инженерных сетей, водоотведения. Но нам надо срочно капитально отремонтировать крышу. Можно ли изменить вид работ? Что необходимо для этого сделать?**

Конечно, вы можете изменить виды работ по капитальному ремонту. Для того чтобы изменить вид работ необходимо на общем собрании собственников принять решение о проведении необходимого вида работ и направить копию указанного решения в адрес Югорского фонда капитального ремонта.

Согласно правилам новой федеральной системы капитального ремонта региональный оператор (*в ХМАО – это Югорский фонд капитального ремонта*) рассылает уведомления о проведении капитального ремонта в вашем доме с указанием видов работ. В вашем случае вы получите уведомления в середине 2015 года и у вас будет три месяца для того чтобы предложить свои виды работ по капремонту, либо согласиться с теми, которые указаны в программе. Для законного выбора вам необходимо провести общее собрание собственников квартир. Если в течение трех месяцев вы не сделаете выбор, то за вас это сделает администрация муниципального образования (согласно требованиям Жилищного кодекса РФ).

Добавим, программа капитального ремонта многоквартирных домов составлялась на основании сведений, которые предоставила ваша управляющая компания или администрация муниципального образования.

**Почему моя фамилия указана неверно в квитанции? Куда обращаться, чтобы ее изменить?**

Информация о владельцах квартир в домах, площади, типах домов была предоставлена вашей управляющей компанией или администрацией муниципального образования. В ряде случаев она оказалось неточной, либо устаревшей.

Для устранения неточностей в квитанциях, вы можете обращаться в расчетно-кассовый центр или управляющую организацию, которая выставляет вам квитанции с указанием взносов на капитальный ремонт (их контакты указаны на квитанции).

Или можно обратиться напрямую в Югорский фонд капитального ремонта:

- по телефону горячей линии 88005554586, либо

- направить точные сведения в Фонд через сайт в онлайн режиме (сервис «Задать вопрос»), либо

- отослать корректные данные на электронную почту [info@kapremontugra.ru](mailto:info@kapremontugra.ru) , либо

- направить точные сведения по факсу: 8 (3467) 363-138.

Мы обязательно укажем точные данные при формировании новых квитанций!

Необходимо отметить, что ни в одном регионе страны, в котором стартовал этап начислений взносов на капитальный ремонт, не обошлось без этого этапа уточнений сведений о собственниках и помещениях.

До старта новой федеральной системы капитального ремонта в стране, фактически, ни один российский регион не обладал единой базой сведений по многоквартирным домам, расположенным в регионе, а также собственникам помещений.

**Я являюсь собственником помещения в многоквартирном доме, но не являюсь собственником общего имущества. То есть никакого документа, подтверждающего право собственности на это общее имущество, у меня нет. Почему я должен уплачивать взнос на его капитальный ремонт?**

По действующему законодательству Российской Федерации, становясь собственником помещения в многоквартирном доме, Вы автоматически становитесь собственником доли общего имущества в этом доме. Данное право возникает в силу закона. Какого-либо специального акта, подтверждающего Ваше право собственности на долю общего имущества, действующим законодательством не предусмотрено. При этом, законодательство обязывает Вас, как собственника, нести бремя содержания Вашего имущества: как помещения (квартиры), так и общего имущества в многоквартирном доме.

**Так, согласно ч 1 ст.158 ЖК РФ,** собственник помещения в многоквартирном доме обязан:

1) нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

2) участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения взносов на капитальный ремонт.

При этом: **Согласно ч. 2 ст.154 ЖК РФ,** плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

**Я не заключал договор с Югорским фондом капитального ремонта. Могу ли я в этом случае не платить за капремонт?**

Обязанность по внесению взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирных домах не в силу договора с региональным оператором, а в силу закона. При этом, отсутствие заключенного договора не освобождает собственников от внесения указанных взносов.

Такой вывод, в том числе, следует из правовой позиции Высшего арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в его определении от 18 марта 2014 года № ВАС-3084/14, согласно которой отсутствие заключенного договора на содержание общего имущества в многоквартирном доме не освобождает собственника помещения от предусмотренной законом обязанности по внесению платы на содержание общего имущества собственников жилого дома, в противном случае на его стороне возникнет неосновательное обогащение, сумма которого подлежит взысканию в силу статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Тем не менее, часть 1 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации** устанавливает, что в случае, если собственники помещений в многоквартирных домах выберут способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном **частью 7 статьи 170 настоящего Кодекса,** обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном **статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации**, при этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением.

Обратите внимание, что, исходя из буквального толкования вышеуказанной статьи, заключение такого договора является обязанностью собственников. Региональный оператор лишь направляет собственникам проект договора в порядке статьи **445 Гражданского кодекса Российской Федерации.**

Югорский фонд направил проект договора в адрес, по которому расположен ваш многоквартирный дом. Таким образом, свою часть обязательств Югорский фонд выполнил.

**Я не заключал договор с Югорским фондом капитального ремонта. Является ли выставление мне платежей за капремонт законным?**

Выставление Югорским фондом платежных документов собственникам помещений в многоквартирных домах, которые выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на счете Югорского фонда, **закреплено статьей 171 Жилищного кодекса Российской Федерации**, которая устанавливает, что в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Таким образом, выставление Югорским фондом платежных документов указанным собственникам является исполнением обязательств Югорского фонда, возложенных на него действующим законодательством.

**Я являюсь собственником помещения в многоквартирном доме, но не являюсь соучредителем Югорского фонда капитального ремонта. Почему я должен уплачивать имущественный взнос на капремонт?**

Мнение, что для возникновения обязанности содержать Ваше имущество, необходимо быть соучредителем Югорского фонда капитального ремонта ошибочно.

Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме не являются имущественными взносами учредителей некоммерческой организации. У этих двух отмеченных видов платежей совершенно различная правовая природа и назначение, не смотря на то, что в их наименованиях имеется одинаковое слово «взнос».

Так, имущественный взнос вносится в целях создания некоммерческой организации ее учредителем, тогда как взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме является установленным федеральным законодательством способом финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

**В квитанциях за ЖКУ уже есть строка «содержание и текущий ремонт общедомового имущества». Значит ли это, что владельцам этих квартир не придется платить за капремонт?**

**Текущий ремонт – это не капитальный ремонт дома**, это - две разных строки. Первая, как и сейчас – взносы на текущий ремонт общедомового имущества, а вторая – на капитальный ремонт. По закону, средства, которые собственники вносят на текущий ремонт, на капитальный ремонт направить нельзя. **Средства на текущий ремонт собирает и расходует ваша управляющая компания** на содержание общего имущества многоквартирного дома. Средства же на капитальный ремонт отчисляются или на специальный счет дома, или на счет югорского оператора в целях формирования фонда капитального ремонта. Где будут накапливаться средства должны решить собственники дома общим собранием. При этом расходоваться накопленные средства владельцами помещений могут только на капитальный ремонт конкретного дома и ни на какие другие нужды.

**Что будет, если собственники не станут оплачивать капитальный ремонт?**

**Это такая же обязанность владельца помещений в многоквартирном доме, как оплата услуг ЖКХ.** Те собственники помещений, которые несвоевременно или не полностью уплатили взнос на капитальный ремонт, будут обязаны оплачивать проценты в том же порядке, как происходит оплата процентов за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг. То есть появится обязанность уплатить штрафные платежи. **Взимаемые за неуплату капитального ремонта проценты будут направляться на формирование фонда капитального ремонта**. Это будет еще один источник финансирования работ и услуг по капитальному ремонту. Плюс ко всему--отсутствие задолженности по взносам – один из основных критериев своевременного проведения капремонта. Кроме того, будет вестись исковая претензионная работа, иски будет рассматривать суд. Должники ответят по закону*.* **(Статья 169 ЖК РФ, ст. 154 ЖК РФ).**

**Мы хотим открыть специальный счет.** [**Каковы требования к кредитной организации, в которой может быть открыт этот счет?**](http://fcrso.ru/%d1%87%d0%b0%d1%81%d1%82%d0%be-%d0%b7%d0%b0%d0%b4%d0%b0%d0%b2%d0%b0%d0%b5%d0%bc%d1%8b%d0%b5-%d0%b2%d0%be%d0%bf%d1%80%d0%be%d1%81%d1%8b/#%d0%ba%d0%b0%d0%ba%d0%be%d0%b2%d1%8b-%d1%82%d1%80%d0%b5%d0%b1%d0%be%d0%b2%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d1%8f-%d0%ba-%d0%ba%d1%80%d0%b5%d0%b4%d0%b8%d1%82%d0%bd%d0%be%d0%b9-%d0%be%d1%80%d0%b3%d0%b0%d0%bd%d0%b8)

Специальный счет может быть открыт - в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей.  
Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте.

[**Что делать если собственники помещений не согласны с видом ремонтных работ, указанных в программе?**](http://fcrso.ru/%d1%87%d0%b0%d1%81%d1%82%d0%be-%d0%b7%d0%b0%d0%b4%d0%b0%d0%b2%d0%b0%d0%b5%d0%bc%d1%8b%d0%b5-%d0%b2%d0%be%d0%bf%d1%80%d0%be%d1%81%d1%8b/#%d1%87%d1%82%d0%be-%d0%b4%d0%b5%d0%bb%d0%b0%d1%82%d1%8c-%d0%b5%d1%81%d0%bb%d0%b8-%d1%81%d0%be%d0%b1%d1%81%d1%82%d0%b2%d0%b5%d0%bd%d0%bd%d0%b8%d0%ba%d0%b8-%d0%bf%d0%be%d0%bc%d0%b5%d1%89%d0%b5%d0%bd)

Для того чтобы изменить вид работ необходимо на общем собрании собственников принять решение о проведении необходимого вида работ и направить копию указанного решения в адрес Югорского фонда капитального ремонта.

**Я пенсионерка и плачу за капитальный ремонт регулярно с октября. А мои соседи – неблагополучная семья – нет. Это значит, что капитальный ремонт дома будет проводиться только за счет таких вот ответственных собственников? И мы будем платить за соседей?**

Те собственники помещений, которые несвоевременно или не полностью уплатили взнос на капитальный ремонт, будут обязаны оплачивать проценты в том же порядке, как происходит оплата процентов за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг, то есть появится обязанность уплатить штрафные платежи. С должниками будет вестись претензионная и исковая работа через суд.

**Нашему деревянному дому сорок лет. Степень износа определена как 63%. Сейчас он вошел в программу капитального ремонта, но в следующем году его могут признать аварийным. Что будет с теми деньгами, которые мы за это время накопим?**

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.

**Предусмотрены ли какие-либо льготы на уплату взноса на капитальный ремонт?**

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в виде компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Общее число получателей вышеуказанных мер поддержки - более 80 тысяч югорчан.

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 «Меры социальной поддержки в ХМАО»)

**КВИТАНЦИИ, ПЛАТЕЖКИ, КОМУ И КАК ПЛАТИТЬ?**

**Кто производит начисления, доставляет квитанции? Как оплатить взнос?**

Более 84% квитанций со взносами на капремонт собственникам в Югре начисляют и доставляют Расчетно-кассовые и управляющие компании (работающие по системе платежных агентов). Югорский фонд капитального ремонта заключил договоры с 25-ю рассчетно-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. Посмотреть какая организация начисляет взносы в муниципальном образовании и каким образом оплатить взнос вы можете в разделе на сайте: «Как оплатить взнос» <http://www.kapremontugra.ru/index.php/for-owners/how-to-pay>

**КОМУ ПЛАТИТЬ?**

**Где и как накапливать деньги на капремонт?**

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Специальный счет дома**  На специальном счете накапливаются средства собственников квартир и других помещений многоквартирного дома строго на капитальный ремонт этого дома. Специальный счет подходит для активных собственников. Владельцы квартир и других помещений в доме могут в любое время принять решение об открытии специального счета дома. Для этого необходимо провести общее собрание собственников жилья. Открыть спецсчет и быть его владельцами могут: • Жилищный кооператив (ЖК). • Товарищество собственников жилья (ТСЖ) • Управляющая компания (с января 2015 года) • Югорский оператор. В этом случае его функции сводятся к открытию счета, а распоряжаются средствами на нем сами собственники. Кто бы ни выступал владельцем спецсчета, собственники могут самостоятельно: - определять перечень и стоимость работ. - полностью распоряжаться средствами на спецсчете, (при этом взяв на себя всю полноту ответственности). - самостоятельно работать с банком, страховать счет, находить подрядчиков, проверять сметы и принимать работы - определять, каким образом будут производиться начисления, доставляться квитанции, работать с должниками. • В случае нехватки денежных средств для выполнения капитального ремонта к сроку, указанному в программе, собственникам необходимо самостоятельно найти источник финансирования. Для этого можно: - обратиться за кредитом в банк; - увеличить дополнительные взносы собственников; - перейти на счет регионального оператора. • На спецсчете накапливаются средства собственников конкретного дома. И потратить их можно только на капремонт этого дома. По требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных платежей, об остатке средств и всех операциях по данному спецсчету должны предоставлять владелец спецсчета и банк, в котором открыт счет. Поскольку средства на спецсчете – не собственность ТСЖ или регоператора, если владелец банкротится, подвергается штрафам или несет судебные издержки, средства на спецсчете неприкосновенны. Ими вправе распоряжаться только собственники дома.  [• КАК ОТКРЫТЬ СПЕЦСЧЕТ. ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ](http://kapremontugra.ru/index.php/for-owners/kak-otkryt-spetsialnyj-schet) (см. приложения) | **Счет регионального оператора**  В Югре региональный оператор – это Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов, созданный Правительством ХМАО-Югры. На счете регионального оператора накапливаются средства строго на капитальный ремонт многоквартирных домов. Часто этот вид любят называть: «общий счет». Но важно четко понимать, что это не безликая масса денежных средств. На счете регоператора учет поступивших денег ведется также, как и на спецсчете, строго по каждой квартире и каждому дому. • Сохранность средств регоператора гарантирована бюджетом. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками субсидиарную ответственность несет Правительство ХМАО - Югры. • Каждый собственник по запросу в любой момент сможет проверить, какая сумма собрана, сколько и на какие виды работ • Собственникам не нужно самим заниматься текущими вопросами: регоператор сам по конкурсу выбирает банк, аккумулирует средства, предлагает собственникам на утверждение предложения по капремонту, организует капитальный ремонт и финансирует его. • Регоператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту. • Средства, собранные с населения, не могут быть направлены на содержание регоператора, его расходы оплачивает бюджет округа. • В случае нехватки денежных средств на проведение капитального ремонта в доме Фонд привлекает кредитные ресурсы. Регоператор вправе использовать средства, собранные одним домом, на ремонт другого, которому ремонт нужен раньше (возможно только в рамках одного МО и только на возвратной основе).  • Надзор за соблюдением регоператором обязательных требований региональной программы капремонта осуществляет Служба жилищного и строительного надзора Югры. |

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

**Порядок перехода с одного счета на другой.**  
***Со специального счета на счет югорского оператора:***• На основании решения общего собрания собственников.  
• При отсутствии непогашенной задолженности, если на проведение капитального ремонта был предоставлен и не возвращен кредит.  
• Решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета соответствующего решения общего собрания собственников.  
***Со счета югорского оператора на специальный счет:***• На основании решения общего собрания собственников, включая решения устанавливающие:  
а) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;  
б) перечень услуг/работ по капитальному ремонту;  
в) сроки проведения капитального ремонта;  
г) владельца специального счета;  
д) кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.  
• Решение вступает в силу через два года (в данный момент Дума Югры рассматривает законопроект о сокращении срока до 1 года) после направления югорскому оператору соответствующего решения общего собрания собственников.

**Что должны были сделать собственники, чтобы выбрать способ накопления на капремонт?**

**До 30 июня** 2014 года собственники помещений в многоквартирных домах ХМАО-Югры должны были организовать общее собрание в очной или заочной форме. **Инициатором собрания мог выступить: совет МКД, председатель, правление ТСЖ или ЖСК, инициативная группа из числа собственников, орган местного самоуправления.** Далее необходимо проголосовать за выбранный способ и направить протокол решения:

а) региональному оператору, если собственники решили накапливать взносы на капремонт на счете регоператора**: *628011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, дом 27, оф. 415 НО «Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов»*** или в администрацию МО.

б) в Службу жилищного контроля и строительного надзора ХМАО - Югры, если собственники приняли решение накапливать взносы на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, жилищный или иной потребительский кооператив.

После этого, заключить договор и начать копить деньги на капремонт.

**(Статья 3 Закона ХМАО – Югры от 27 июня 2013 года № 54-оз).**

Если владельцы квартир в назначенный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления за месяц до указанного в нормативном акте срока собирает общее собрание собственников. Это правило содержится в Жилищном кодексе РФ. Если и в этот раз владельцы квартир не определяются с выбором, **орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора**.

**(пункты 3, 4 статьи 3 Закона ХМАО – Югры от 27 июня 2013 года № 54-оз).**

**Можно ли изменить способ формирования фонда?**

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

Порядок перехода с одного счета на другой.

Со специального счета на счет югорского оператора:

• На основании решения общего собрания собственников.

• При отсутствии непогашенной задолженности, если на проведение капитального ремонта был предоставлен и не возвращен кредит.

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

Со счета югорского оператора на специальный счет:

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

а) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;

б) перечень услуг/работ по капитальному ремонту;

в) сроки проведения капитального ремонта;

г) владельца специального счета;

д) кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.

• Решение вступает в силу через два года (в данный момент Дума Югры рассматривает законопроект о сокращении срока до 1 года) после направления югорскому оператору соответствующего решения общего собрания собственников.

**РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР**

**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 и сохранность средств Фонда гарантирована так же Правительством автономного округа. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками **субсидиарную ответственность несут окружные власти**. Кроме того, средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Ни копейки собранных средств на капремонт нельзя потратить на другие нужды, например, на содержание Фонда. Это исключено. **Региональный оператор средства на капремонт просто так даже снять не сможет.** Банк перечислит деньги подрядчику только тогда, когда региональный оператор принесет протокол общего собрания об участии в капитальном ремонте, договор на выполнение работ, акт приемки и итоговый протокол общего собрания об утверждении выполненных работ. Причем акт выполненных работ подписывает расширенная комиссия с участием представителей собственников дома. **(Статья 178 ЖК РФ)**

**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, в рамках 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.

**Каким образом был установлен размер минимального взноса на капитальный ремонт и почему он рассчитывается в зависимости от количества квадратных метров жилья, а не с человека?**

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

Для ХМАО-Югры ориентировочный показатель на 2014 год, в соответствии с федеральным стандартом превышает 11 руб. на 1 кв. м. общей площади в месяц. Среднее значение минимального размера взноса в ХМАО составляет 11,5 руб. То есть средняя величина ныне установленного размера взноса в Югре соответствует этому федеральному стандарту.

Размер минимального взноса рассчитывается поквадратно, в зависимости от типа дома, на основании Жилищного кодекса Российской Федерации на основе следующих принципов: *(справочно)*

*- исходя из оценки* ***общей потребности в средствах*** *на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов;*

*-* ***доступность*** *минимального размера взноса для граждан-собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;*

*-* ***достаточность*** *финансовых средств с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета ХМАО-Югры и местных бюджетов.*

**Может ли взнос за капитальный ремонт быть больше, чем установленный нормативными актами?**

Да, взнос может быть больше установленного. А вот меньше – нет. Такое решение принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

**(статья 169 Жилищного кодекса Российской Федерации)**

**Кто должен платить взносы на капитальный ремонт, если человек живет в квартире по договору социального найма, или квартира муниципальная и просто пустует?**

В этом случае муниципалитет является таким же собственником наряду с другими собственниками (физическими, юридическими лицами) и как собственник обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт с 1 сентября 2014 года **(Статья 154 ЖК РФ).**

**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 помещение**. Это такая же доля, как доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме.

При продаже жилья, данные суммы не возвращаются. Накопленные взносы на капитальный ремонт закрепляются за определенной квартирой.

Право собственника на долю денежных средств, находящихся на специальном счете или счете югорского оператора, передается вместе с правом собственности на такое помещение. Это такая же доля, как доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме. Образно говоря, требование вернуть средства фонда капремонта при продаже квартиры, это тоже самое, что потребовать вернуть себе при продаже жилья фрагмент стены дома, фундамента или крыши. Собственник помещения не вправе требовать выделения своей доли денежных средств из фонда капитального ремонта многоквартирного дома. 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 деньги, 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.

**(часть 2 статьи 174 ЖК РФ).**

**ПРОГРАММА КАПРЕМОНТА**

**Как можно будет узнать, когда мой дом будет капитально отремонтирован?**

Легко и просто узнать дату капитального ремонта дома можно с помощью нового сервиса на официальном сайте Югорского фонда капитального ремонта [www.kapremontugra.ru](http://www.kapremontugra.ru). Для этого необходимо зайти в раздел «Найти свой дом», выбрать город или район и ввести адрес. Откроется раздел, где размещена подробная информация более чем о 6 700 многоквартирных домах округа, вошедших в региональную программу капитального ремонта. По каждому конкретному дому указаны: его площадь, год сдачи в эксплуатацию, процент износа, технические характеристики.

На этой же странице указаны запланированные сроки капитального ремонта и виды работ.

Напомним, сведения о многоквартирных домах для единой региональной базы были предоставлены в департамент ЖКК и энергетики Югры управляющими компаниями и администрациями муниципальных образований на основании технических паспортов многоквартирных домов.

**Как определяется очередность капитального ремонта? Как решается, что один дом попадет в программу капремонта на 2015 год, а другой дом – на 2020 год?**

Очередность капремонта определяется: годом постройки дома, датой проведения последнего капитального ремонта, а также полнотой взносов собственников на капремонт. Кроме того, может учитываться так же непревышение установленной предельной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома и состояние конструктивов дома. **Все муниципальные образования предоставили сведения о домах, расположенных на их территории – так называемые паспорта домов**. Вся эта информация была внесена в единую региональную базу - программу капремонта. Очевидно, что в первые три года будет ремонтироваться прежде всего жилой фонд, построенный более 20 лет назад, если он еще не ремонтировался.

**Подлежат ли включению многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?**

**Раздел IX ЖК РФ** устанавливает требования в отношении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В соответствии **в ч. 1 ст. 168 ЖК РФ** высшие исполнительные органы государственной власти субъектов РФ утверждают региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. **Поскольку в многоквартирных домах, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, отсутствует общее имущество собственников помещений,** положения разд. IX ЖК РФ в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на них не распространяются, и, соответственно, **такие дома не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**.

**Возможно ли включение домов блокированной застройки в региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов?**

В соответствии **со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации** в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

Согласно пункту 6 постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» **признаком многоквартирного дома является совокупность двух и более квартир. Квартирой,** согласно статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, **признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме** и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Согласно статье 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации к жилым домам блокированной застройки относятся жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

**В связи с тем, что дома блокированной застройки не имеют в своем составе квартир, они не могут быть отнесены к многоквартирным домам**.

Таким образом, дома блокированной застройки не подлежат включению в региональную адресную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

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

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

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

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

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

**Предусмотрены ли какие-то средства на капремонт из бюджета?**

Софинансирование программ по проведению капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах будет происходить как за счёт федеральных средств, так и собственных средств бюджета ХМАО-Югры, а также муниципалитетов. В ближайшие три года из бюджетов разного уровня на капремонт домов в Югре будет выделено более полумиллиарда рублей.

**Я председатель правления ТСЖ. Согласно региональной программы капремонта, ремонт крыши нашего дома запланирован на 2019 год. Но течет она уже сейчас. Возможен ли ремонт в 2015 году?**

Объем проводимого ежегодного ремонта ограничен объемом возможного финансирования. Поэтому проведения ремонта ранее срока, предусмотренного программой возможно в случае выделения дополнительного финансирования из федерального, областного или муниципального бюджетов, а также в случае достаточности взносов собственников.

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте, собственники помещений в МКД, могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой.

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

Приложение

**КАК ОТКРЫТЬ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ.**

**ПОШАГОВЫЙ АЛГОРИТМ**

• Шаг 1. Найти свой дом в перечне многоквартирных домов, вошедших в региональную программу капитального ремонта. Познакомиться с законодательством в части капитального ремонта.

• Шаг 2. Инициировать собрание собственников. Инициатором может выступать: совет многоквартирного дома, председатель, правление ТСЖ или ЖСК, инициативная группа из числа собственников.

• Шаг 3. Подготовить и направить сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах с указанием вопросов повестки дня.

• Шаг 4. Провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в очной или заочной форме.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ в очной форме

1. Собрание проводится при совместном присутствии собственников МКД.
2. Решения принимаются открытым голосованием.
3. Участники собрания проходят регистрацию, которая фиксируется в реестре и прилагается к Протоколу собрания. (Образец реестра регистрации в приложении).  
   4) Собрание считается правомочным при участии 2/3 собственников, от общего числа голосов. Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника, то есть, чем большей площадью помещений в МКД владеет собственник, тем больше у него голосов на собрании.

5) Учет голосов по вопросам повестки дня ведется председателем или секретарем собрания (либо счетной комиссией, при ее наличии) и фиксируется в протоколе общего собрания.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ в заочной форме.

В случае, если не удалось провести очного голосования на общем собрании (например, отсутствовал кворум), провести голосование собственников можно в заочной форме, предварительно направив собственникам Сообщение о заочном голосовании (образец Сообщения здесь):

1) Заочное голосование осуществляется письменно и решение собственника заносится в бюллетень (образец Бюллетеня здесь), затем бюллетень передается лицам, инициирующим собрание.

2) Заочное голосование считается правомочным, если поступило бюллетеней от собственников, обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД. Бюллетени учитываются, если они сданы до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении заочного голосования.

• Шаг 5. Составить протокол решения общего собрания собственников помещений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (по образцу). В повестку следует обязательно включить следующие вопросы:

- Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, в том числе:  
1) о размере ежемесячного взноса на капремонт (он может быть больше или равен минимальному размеру взноса по округу);

2) о перечне работ и услуг по капремонту (он не может быть меньше указанных в программе — ремонт крыши, фундамента, фасада, внутренних инженерных коммуникаций. Если в доме есть лифт, то он также должен быть включен в перечень);

3) о сроках проведения капитального ремонта (они должны быть не позднее указанных в региональной программе капремонта);

4) о выборе владельца специального счета;

5) о выборе банка, в котором будет открыт специальный счет (или оставить выбор банка на усмотрение регионального оператора).

- О расторжении договора о формировании фонда капитального ремонта, заключенного с региональным оператором.

- О перечислении денежных средств, поступивших от регионального оператора на специальный счет.

- О выборе лиц (-а), которые (-ое) уполномочены (-о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

- Об определении размера и источника финансирования расходов по содержанию специального счета.

(!) Решение общего собрания принимается не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (1 голос = 1 кв. метр). Если выбрано формирование фонда капремонта на спецсчёте регионального оператора, то протокол и реестр собственников необходимо заполнить в двух экземплярах: один экземпляр останется у председателя совета МКД, второй передаётся в Югорский фонд капитального ремонта.

• Шаг 6. Уведомить о сделанном выборе.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

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, 27, оф. 415.

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.

• Шаг 7. Направить собственникам МКД уведомление о решениях, принятых очным/заочным голосованием, не позднее десяти дней со дня их принятия.

СООБЩЕНИЕ

о проведении общего собрания в заочной форме собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Уважаемые собственники!

С \_\_\_\_\_\_ часов \_\_\_\_\_ минут\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 года до \_\_\_\_ часов \_\_\_\_\_\_\_ минут \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 года в соответствии со ст.44 Жилищного Кодекса Российской Федерации будет проведено общее собрание собственников помещений дома № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в заочной форме. Заполненные бюллетени будут приниматься с \_\_\_ часов \_\_\_\_\_\_ минут \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 года до \_\_\_\_\_\_ часов \_\_\_\_\_\_\_\_\_ минут \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 года в помещении, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ район, город (поселение) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. №\_\_\_\_\_\_\_.

Окончание приема бюллетеней - \_\_\_\_\_\_ ч \_\_\_\_\_\_\_ мин. \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г.

Повестка:

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания собственников помещений дома № \_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Выбор счетной комиссии.

3. Выбор лиц (-а), которые (-ое) уполномочены (-о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме №\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

5. О способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В случае выбора Вами способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества дома № \_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на специальном счете в соответствии с ч.4 ст. 170 ЖК РФ предлагаем дополнительно проголосовать по следующим вопросам:

6. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7. О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

8. О выборе владельца специального счета.

9.О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

Для приема заполненного бюллетеня при себе необходимо иметь:

1) физическим лицам (собственникам) - паспорт;

2) физическим лицам – представителям, уполномоченным собственником, – паспорт, доверенность, выданную собственником;

3) юридическим лицам – паспорт, доверенность юридического лица – собственника жилых (нежилых) помещений.

Каждый собственник обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

ВНИМАНИЕ! Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании (ст. 46 ч. 5 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Для предварительного ознакомления с материалами (документами)Вы можете обратиться в удобное для Вас время с \_\_\_\_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_\_\_ часов в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. № \_\_\_, кв.№ \_\_\_. Телефон для справок \_\_\_\_\_\_\_\_.

С уважением, инициаторы общего собрания собственники помещений в многоквартирном доме № \_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года

Бюллетень

для голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме №\_\_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в заочной форме

1. Собственник помещения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. собственника помещения, сведения о представителе по доверенности (при наличии)

2. Номер помещения (квартиры): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Реквизиты документа о праве собственности на помещение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. Общая площадь помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

5. Количество голосов, принадлежащих собственнику:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Повестка:

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания собственников помещений дома № \_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Выбор счетной комиссии.

3. Выбор лиц (-а), которые (-ое) уполномочены (-о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме№\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

5. О способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества дома № \_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на специальном счете в соответствии с ч.4 ст. 170 ЖК РФ необходимо проголосовать по следующим вопросам:

6. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7. О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

8. О выборе владельца специального счета.

9. О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

| Предлагаемые решения по вопросам повестки | Результаты голосования | | | | | Подпись |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| За | Против | | Воздер-жался | |
| По первому вопросу:  Избрать председателем общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Избрать секретарем общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |  |  | |  | |  |
| По второму вопросу:  Избрать счетную комиссию в составе:  1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |  |  | |  | |  |
| По третьему вопросу:  Уполномоченными действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме № \_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по вопросам обеспечения организации проведения капитального ремонта и приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг по капитальному ремонту общего имущества избрать следующих лиц:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |  |  | |  | |  |
| По четвертому вопросу:  Установить размер ежемесячного взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме №\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере минимального взноса, установленного приказом Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от \_\_ \_\_\_\_\_ 2014 года №\_\_\_. |  |  | |  | |  |
| По пятому вопросу:  Сформировать фонд капитального ремонта общего имущества способом: |  |  | |  | |  |
| 1) перечисления взносов на капитальный ремонт на счет НО «Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (югорский оператор)в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении югорского оператора; |  |  | |  | |  |
| 2) перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете. |  |  | |  | |  |
| По шестому вопросу:  Установить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме №\_\_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный окружной программой капитального ремонта. |  | |  | |  |  |
| По седьмому вопросу:  Установить сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме №\_\_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в соответствии со сроками, установленными окружной программой капитального ремонта. |  | |  | |  |  |
| По восьмому вопросу:  Выбрать в качестве владельца специального счета: |  | |  | |  |  |
| 1) югорского оператора; |  | |  | |  |  |
| 2) ТСЖ (жилищный кооператив, специализированный потребительский кооператив). |  | |  | |  |  |
| По девятому вопросу:  Выбрать кредитной организацией, в которой будет открыт специальный счет, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |  | |  | |  |  |