

**КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
С 2014 ГОДА**



*Сделаем свой дом комфортным
и безопасным!*

Ленинградская область 2013

- Для чего создаются региональные системы капитального ремонта?
- Какие существуют способы накопления средств для проведения капремонта?
- Что такое «региональный оператор»?
- Как узнать, когда будут ремонтировать именно ваш дом?
- Что должен знать каждый собственник помещения о капитальном ремонте своего дома?

Для чего создаются региональные системы капремонта многоквартирных домов?

Региональные системы капитального ремонта призваны решить целый ряд задач:

- Сделать многоквартирные дома, в которых мы живем комфортными и безопасными, сохранив их для наших детей.
- Ликвидировать накопившиеся «недоремонты» жилищного фонда и вернуть его в нормативное техническое состояние.

- Сократить расходы граждан на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

- Распределить «во времени» финансовую нагрузку собственника помещения в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта и не допустить возникновения ситуации, когда надо платить «сразу» и «много».



Способы накопления средств для капитального ремонта многоквартирных домов:

Способ №1.

Накопление средств на специальном счете, который открывается в уполномоченном банке по конкретному многоквартирному дому на имя владельца специального счета, определенного собственниками помещений. Взносы будут перечисляться на этот счет. Порядок расходования средств, находящихся на специальном счете определен Жилищным кодексом РФ.

ВАЖНО!

Владельцем специального счета может быть:

- 1) осуществляющее управление в многоквартирном доме ТСЖ, созданное в одном многоквартирном доме или нескольких домах, в которых количество квартир не превышает тридцать и которые расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которой имеются элементы совместно используемой инфраструктуры;
- 2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;
- 3) региональный оператор.

Способ №2.

Накопление средств на счете регионального оператора – специализированной некоммерческой организации, создаваемой Ленинградской областью для оказания помощи гражданам в организации и проведении капитального ремонта их многоквартирных домов.



ВАЖНО!

Взносы на капитальный ремонт будут перечисляться на счет регионального оператора. Порядок расходования средств, находящихся на специальном счете определяется Жилищным кодексом РФ и нормативными правовыми актами Ленинградской области.

Что делать, если собственники многоквартирного дома решили копить деньги для проведения капремонта на специальном счете?

В первую очередь, необходимо найти свой дом в опубликованной региональной программе капитального ремонта, затем провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и обеспечить принятие решений по вопросам, указанным в части 4 статьи 170 Жилищного кодекса РФ.

Протокол, составленный по итогам общего собрания, в котором указаны решения по вопросам части 4 статьи 170 Жилищного кодекса РФ, следует направить в течение пяти дней со дня принятия в орган местного самоуправления и региональному оператору, в случае, если региональный оператор избран владельцем специального



счета. После чего обязательно открыть специальный счет в банке, соответствующем требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса РФ.

Владелец специального счета в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета представляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном способе управления с приложением копии протокола общего собрания помещений в многоквартирном доме, справки банка об открытии счета и документа, подтверждающего полномочия лица, действующего от имени владельца специального счета.

ВАЖНО!

Если указанные действия не будут совершены собственниками помещений в многоквартирном доме в течение 2 месяцев со дня опубликования региональной программы капитального ремонта, в отношении них органом местного самоуправления будет принято решение о накоплении средств на счете регионального оператора.

Что делать, если собственники многоквартирного дома решили копить деньги для проведения капремонта на счете регионального оператора?

Необходимо найти свой многоквартирный дом в опубликованной региональной программе капитального ремонта и по желанию провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, на котором принять решение об избрании способа накопления средств фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

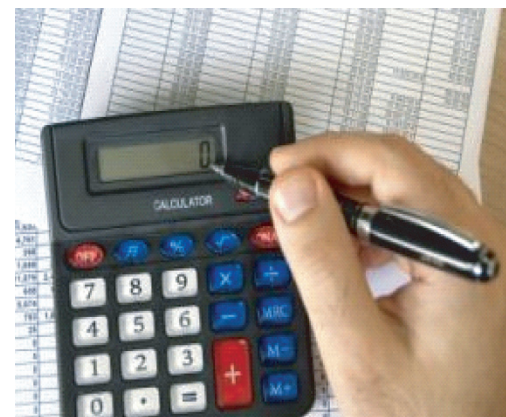
Далее — по желанию направить протокол общего собрания собственников помещения, в котором указано решение об избрании способа накопления средств фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, в течение пяти дней со дня принятия в орган местного самоуправления и региональному оператору.

Последний этап — заключение с региональным оператором договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ.



Кто рассчитывает сумму, которую необходимо платить на капитальный ремонт многоквартирного дома и как ее оплатить?

Размер суммы, которую надо будет платить на капитальный ремонт, рассчитывается исходя из размера взноса на капитальный ремонт.



Взнос на капитальный ремонт платят **все собственники помещений** (жилых и нежилых, в т.ч. магазины, салоны — красоты и др.) в многоквартирном доме, в том числе муниципальные образования, органы государственной власти (федеральные и региональные), имеющие в собственности помещения в доме.

ВАЖНО!

Наниматель жилого помещения не обязан платить взнос на капитальный ремонт, эту обязанность несет наймодатель, т.е. собственник помещения.

Размер взноса устанавливается Правительством Ленинградской области ежегодно из расчета на 1 кв. м. помещения. Акт об установлении взноса обязательно публикуется.

Сумма, которую надо платить на капитальный ремонт, включается в квитанцию на ЖКУ (или отдельную квитанцию) отдельной строкой и оплачивается в сроки, установленные для оплаты данной квитанции.

ВАЖНО!

Обязанность платить за капитальный ремонт возникает у собственника помещения по истечении 4 месяцев со дня опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен их дом.

Как узнать, когда будут ремонтировать именно ваш дом, и какой объем работ будет проведен?

Все многоквартирные дома, расположенные на территории Ленинградской области находятся в региональной программе капитального ремонта, которая включает перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, за исключением аварийных домов, подлежащих сносу и жилых домов блокированной застройки и предусматривает виды услуг (работ) по капитальному ремонту многоквартирного дома и сроки их проведения.

Программа разрабатывается на срок до 30 лет, ежегодно обновляется и утверждается Правительством Ленинградской области, после чего обязательно публикуется.

Как многоквартирные дома «падают» в региональную программу капитального ремонта?

Муниципальные образования с участием собственников помещений, управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК проводят инвентаризацию многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования и готовят информацию о сведениях, включаемых в программу. Затем сведения по многоквартирным домам предоставляются в Комитет по ЖКХ и транспорту Ленинградской области для подготовки проекта региональной программы капитального ремонта.

Проект программы капитального ремонта размещается для оценки на официальном сайте Комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области. Любое заинтересованное лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, вправе дать свои предложения по проекту программы.

После выверки программы капитального ремонта она утверждается Правительством Ленинградской области и публикуется.



Как создается очередь на проведение капитального ремонта многоквартирных домов?

Очередь на проведение капитального ремонта дома устанавливается законом Ленинградской области.

Все дома делятся на две группы: дома, в которых ремонт делается в первоочередном порядке, и дома, в которых ремонт делается в общем порядке (вторая очередь).

В первоочередном порядке ремонтируются:

- *дома, в которых не был проведен капитальный ремонт (но он требовался по своим техническим характеристикам) на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме;*
- *дома, которые требуют капитального ремонта в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации.*

Во вторую очередь ремонтируются дома, соответствующие критериям, установленным законом Ленинградской области (степень износа, дата проведения последнего капитального ремонта, чрезвычайные ситуации, которые привели к разрушению конструктивных элементов дома).

ВАЖНО!

Очередь на капитальный ремонт формируется Комитетом по ЖКХ и транспорту Ленинградской области в соответствии с утвержденной методикой.

Какие услуги (работы) по капитальному ремонту будут проводиться и финансироваться за счет средств, накапливаемых собственниками помещений?

Речь идет о целом наборе услуг (работ), в том числе:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;





- утепление, ремонт фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления

коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

- ремонт фундамента многоквартирного дома;
- разработка проектной документации, в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;
- проведение экспертизы проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее проведение;
- проведение историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, признанных официально памятниками архитектуры в случае, если законодательством Российской Федерации требуется проведение таких экспертиз;
- осуществление строительного контроля.

Что такое «региональный оператор», которому перечисляются взносы на капитальный ремонт, и в чем его преимущества?

«Региональный оператор» — это специальный некоммерческий фонд, который создается по решению Правительства Ленинградской области для организации и проведения капитального ремонта для собственников, которые выбрали способ накопления средств на счете регионального оператора.

«Региональный оператор» финансируется за счет бюджета области и не имеет права тратить на свое содержание средства, поступающие к нему от собственников помещений. Он обязан исполнять региональную программу капитального ремонта в отношении домов, которые перечисляют взносы на капитальный ремонт на его счет и нести ответственность перед собственниками помещений за ненадлежащее исполнение своих обязанностей.

Региональный оператор проводит капитальный ремонт дома даже в том случае, если средств собственников недостаточно для проведения ремонта, а ремонт должен быть сделан в соответствии с региональной программой капитального ремонта (собственники, которые накапливают средства на специальном счете обязаны сами решать проблему нехватки средств для проведения капитального ремонта).

Кроме того, он исполняет свои обязанности бесплатно.

Будет ли государство помогать собственникам помещений в проведении капитального ремонта?

Предусмотрены следующие меры поддержки собственников для проведения капитального ремонта:

1. Государственная поддержка – предоставление из федерального, областного бюджета средств для софинансирования капитального ремонта (в дополнение к средствам, собираемым собственниками). Размер такой поддержки определяется ежегодно законами.

Право на получение такой поддержки имеют ТСЖ, ЖСК или иные специализированные потребительские кооперативы, региональный оператор.



2. Субсидии (через органы социальной защиты Ленинградской области) предоставляются отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством Ленинградской области, и направлены на компенсацию гражданам при оплате взноса на капитальный ремонт.

Как будет работать региональная система капитального ремонта многоквартирных домов?

■ Правительство Ленинградской области принимает региональную программу капитального ремонта, в которую включаются все многоквартирные дома, за исключением аварийных и подлежащих сносу, а также жилых домов блокированной застройки – **декабрь 2013 года.**

■ Правительство Ленинградской области утверждает размер обязательного ежемесячного взноса, который будут обязаны платить все собственники помещений в многоквартирном доме, включенном в регио-



нальную программу капитального ремонта – **декабрь 2013 года.**

■ Собственники помещений в многоквартирном доме выбирают способ накопления средств для капитального ремонта (специальный счет или счет регионального оператора) – **до 1 марта 2014 года.**

- Если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ накопления средств для капитального ремонта, тогда муниципальное образование принимает решение о накоплении средств на счете регионального оператора — **до 1 апреля 2014 года**.
- Собственники помещений в многоквартирном доме начинают платить взносы на капитальный ремонт — **с 1 мая 2014 года**.
- Взносы собственников начинают накапливаться на специальном счете или счете регионального оператора — **с 1 июня 2014 года**.
- Начинается проведение капитального ремонта в соответствии с утвержденной региональной программой капитального ремонта — **со второго полугодия 2014 года**.



Что должен знать каждый собственник помещения о капитальном ремонте своего дома?



- Способ накопления средств для капитального ремонта (специальный счет или счет регионального оператора);
- кто является владельцем специального счета (если средства накапливаются на специальном счете);
- данные о региональном операторе (если средства накапливаются на счете регионального оператора) и его обязанностях перед собственником по проведению капитального ремонта;
- размер минимального обязательного взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Ленинградской области;
- есть ли дополнительные взносы на капитальный ремонт в многоквартирном доме, установленные общим собранием собственников помещений;
- об ответственности за неисполнение обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центробанка России);
- перечень услуг (работ) по капитальному ремонту и сроки его проведения в соответствии с региональной программой капитального ремонта (найти свой дом в программе).



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

Изготовлено ООО «ФИСБИ»
Печать - типография «Экстрапринт».
Тираж 10000 экз.