

## Комментарии и разъяснения по Региональной программе капитального ремонта Краснодарского края

**21 февраля 2014 года вступила в силу Региональная программа капитального ремонта Краснодарского края.** Программа будет действовать 30 лет и ежегодно обновляться вплоть до 2043 года. В региональную программу включены все многоквартирные дома на территории Краснодарского края, за исключением аварийных и ветхих домов.

Актуализация программы будет происходить не реже 1 раза в год. Если ваш дом не попал в Региональную программу или в программе указаны неточные данные вашего дома, то об этом необходимо письменно сообщить в Управление городского хозяйства муниципального образования и Департамент ЖКХ Краснодарского края. Внесение дополнений и изменений в Региональную программу ожидается в декабре 2014 года.

По Региональной программе будут выполняться такие виды работ, как:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения;
- 2) ремонт и замена лифтового оборудования, лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента МКД
- 7) разработка и экспертиза проектной документации, строительный контроль

Как видите, с 1 января 2014 года установка ОПУ и узлов учета потребления не является обязательной работой по капремонту, а лишь рекомендуется для включения в Региональную программу.

Накапливать взносы в фонд будущего капитального ремонта можно двумя способами: - на специальном счете; - на счете Регионального оператора.

**Первая форма – счет (фонд) Регионального оператора** представляет собой общий «котел», в который будут сбрасываться взносы со всех домов по Краснодарскому краю без разделения накопленных средств по домам. Выходит, если ваш дом запланирован к ремонту лишь в 2030 году, то до этого момента ваши взносы будут направлены на ремонт других более нуждающихся домов.

**Вторая форма – специальный счет** открывается в банках по конкретному дому. Список таких банков размещен на сайте <http://www.fondgkh.ru/> или сайте ЦБ РФ (<http://www.cbr.ru/credit/>). К 1 января 2014 года таких банков уже 42. Среди них, например, Сбербанк, Банк Москвы, Петрокоммерц, ВТБ, Возрождение, Россельхозбанк и т.д.

### Плюсы формирования фонда капремонта на спецсчете:

Во-первых, при достижении необходимых размеров фонда уплата взносов приостанавливается, то есть если через 5 лет фонд сформировался, сбор взносов

прекращается до проведения капремонта. Региональному оператору собственники будут отчислять взносы постоянно.

Во-вторых, любой собственник, желающий узнать положение дел о накопленных денежных средствах, вправе затребовать информацию либо в банке, либо в ТСЖ. При этом проценты за пользование денежными средствами будут принадлежать также самим собственникам квартир, в то время как проценты за пользование денежными средствами на счете у Регионального оператора будут принадлежать Региональному оператору.

В-третьих, Управляющая организация, ТСЖ может инициировать проведение капитального ремонта раньше срока, указанного в Региональной программе.

В случае если управляющая организация несвоевременно проводит ремонт или не проводит его вовсе по региональной программе, то администрация принимает решение о перенаправлении накопленных денежных средств фонда капремонта на счет регионального оператора.

**Решение о способе формирования фонда капремонта необходимо принять квалифицированным большинством собственников (не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников жилых и нежилых помещений) до 1 июля 2014 года.**

Недавно вступили в силу изменения по срокам проведения собственниками собраний по вопросу формирования фонда капремонта. Срок продлен с 2-х до 6 месяцев. Это пресекательный срок, краевые власти больше не смогут продлить срок. Если только не будут внесены соответствующие изменения в Жилищный кодекс.

**С 1 ноября 2014 года** взнос на капремонт станет обязательным и должен появиться в квитанции на оплату. Этот взнос будет таким же обязательным для всех собственников как плата за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги.

Если собственники до **1 июля** текущего года не примут решение, то за них это сделает орган местного самоуправления. В таком случае Администрация обязана в течение месяца (т.е. до 1 августа 2014 года) принять решение о формировании фонда капремонта в отношении «пассивных домов» на счете Регионального оператора. Далее, Региональный оператор должен направить проект договора о формировании фонда капремонта собственникам или Управляющим организациям, ТСЖ.

Собственники, в свою очередь, обязаны будут заключить с Региональным оператором договор на предложенных условиях.

### **Важная информация**

Во-первых, Владельцем специального счета может быть ТСЖ, ЖК, ЖСК или Региональный оператор. При наличии многоквартирного ТСЖ спецсчет открывается отдельно для каждого дома. Управляющие организации не могут быть владельцами спецсчета по капитальному ремонту!

Во-вторых, Владелец спецсчета в течение 7 рабочих дней с момента открытия спецсчета обязан направить в Жилищную инспекцию (ГЖИ) уведомление о способе накопления взносов на капремонт на спецсчете, приложив протокол общего собрания, справку из

банка об открытии спецсчета и список собственников. **Адрес ГЖИ Краснодарского края – 350020, ул. Рашпилевская, 181.**

В-третьих, при формировании фонда капремонта на спецсчете способ выставления платежных документов для оплаты взносов на капремонт определяется решением общего собрания собственников. Это может быть как единый платежный документ за все жилищно-коммунальные услуги, в котором отдельной строкой выделяется взнос за капремонт, так и отдельный платежный документ.

При выборе единого платежного документа взнос на капремонт будет оплачиваться на основании квитанции, выставленной ТСЖ, Управляющей организацией. Важно, чтобы в квитанции по строчке «взнос на капремонт» был указан специальный счет Владельца спецсчета, а не иного лица, например, Управляющей организации.

Обязанность по выставлению платежных документов у Регионального оператора законодательством не установлена. За услуги регионального оператора по формированию и рассылке квитанций договором может быть предусмотрена плата.

В-четвертых, минимальный взнос на капремонт в 2014 году составляет 5,32 руб. за кв.м. (Закон Краснодарского края от 01.07.2013 № 2735-КЗ). Собственники, нуждающиеся в капитальном ремонте тех общедомовых объектов, которые не попали в Региональную программу, могут утвердить дополнительный взнос на капремонт и направлять данные денежные средства на дополнительные виды работ.

В-пятых, если ваш дом не попал в Региональную программу или в программе указаны неточные данные вашего дома, то об этом необходимо письменно сообщить в Управление городского хозяйства муниципального образования и Департамент ЖКХ Краснодарского края. Внесение дополнений и изменений в Региональную программу ожидается в декабре 2014 года.

В-шестых, собственники в любой момент вправе изменить способ формирования фонда капитального ремонта.

Так, если собственники предпочтут направлять деньги в «общий котел» Регионального оператора, то решение собственников вступает в силу через **1 месяц** после уведомления владельца данного спецсчета.

Насчет замены счета Регионального оператора на спецсчет краевой закон ничего не сказал. Следовательно, руководствуясь Жилищным кодексом, решение собственников о перенаправлении денежных средств на спецсчет вступает в силу только **через 2 года**