

### **Капитальный ремонт – это важно для всех.**

В соответствии с Жилищным кодексом РФ и областным законом от 03.07.2013 № 291-ОЗ «О региональной системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новгородской области», с 2014 года собственники, как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирных домах (МКД) обязаны ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества, за исключением домов блокированной застройки; МКД, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, а также домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику. Таким образом, обязанность оплаты взносов на капитальный ремонт всеми остальными собственниками помещений в МКД прямо установлена федеральным и региональным законодательством. Хочется отметить, что к неплательщикам взносов на капитальный ремонт будут применяться те же санкции, что и при неоплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с нормами жилищного законодательства (1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа). Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт наступила для жителей области спустя семь месяцев после опубликования 12 февраля 2014 года на страницах газеты «Новгородские ведомости» региональной программы, то есть с 01 октября текущего года.

Минимальный размер взносов на капитальный ремонт, который ежегодно утверждается Правительством Новгородской области, на 2014 год установлен в размере: для МКД с крышей плоской - 5,08 рубля за 1 кв.м. в месяц и 5,93 рубля за 1 кв.м. в месяц для МКД с крышей скатной и, соответственно, 5,34 рубля и 6,24 рубля за 1 кв.м. в месяц на 2015 год. Надо обратить внимание, что взносы не должны быть ниже установленного размера, вместе с тем, собственники помещений в МКД могут уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт в большем размере, если на общем собрании было принято соответствующее решение.

Для обеспечения проведения капитального ремонта создана специализированная некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Новгородской области» или еще называют региональный оператор. Региональный оператор начал деятельность 01 января 2014 года, его административно-хозяйственные расходы финансируются из областного бюджета. Средства собственников помещений на счете, специальных счетах регионального оператора в соответствии с законодательством будут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества МКД, использование указанных средств на иные цели не допускается.

Постановлением Правительства Новгородской области от 03.02.2014 № 46 утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Новгородской области, на 2014-2043 годы, где предусмотрен ремонт более 5 тысяч МКД.

В течении полугода после опубликования региональной программы собственники помещений определились со способами формирования фонда капитального ремонта:

- на специальном счете, владельцем которого по решению собственников были выбраны ТСЖ, или ЖК (ЖСК), фонды капитального ремонта формируют 208 МКД; на специальном счете регионального оператора – 915 МКД. На специальном счете аккумулируются средства фонда капитального ремонта только одного МКД.

Другой способ накопления взносов на капитальный ремонт -на счете регионального оператора - самостоятельно выбрали собственники на 936 МКД. В этом случае, региональный оператор вправе использовать на возвратной основе средства с одних МКД для финансирования капитального ремонта других МКД при условии, что дома расположены на территории одного муниципального района либо городского округа.

В случае, если собственниками помещений решение о способах формирования фонда капитального ремонта не было принято и не реализовано, то фонд капитального ремонта такого МКД по решению органов местного самоуправления сформирован на счете регионального оператора, таких оказалось около 3000 «молчунов».

Узнать, какой способ формирования взносов на капитальный ремонт избран на доме, собственники могут на сайте регионального оператора- [www.kapremont53.ru](http://www.kapremont53.ru) в разделе «Региональная программа».

Остановимся на видах работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, которые включают:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; 3) ремонт крыши; 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД; 5) ремонт фасада; 6) ремонт фундамента; 7) разработку проектной документации в случаях, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется ее разработка; 8) утепление фасада; 9) переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю; 10) установку 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).

Оплата «взноса на капитальный ремонт» автоматически прекращает начисление и взимание «платы за капитальный ремонт» со стороны управляющих организаций. Взнос на капитальный ремонт оформляются отдельным платежным документом и не включаются в статью расходов «Содержание и текущий ремонт».

Государственная поддержка капитального ремонта общего имущества в МКД оказывается один раз на один из видов услуг и (или) работ, при наличии у ТСЖ, ЖК, ЖСК, или регионального оператора денежных средств, необходимых для софинансирования выбранного вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества МКД. Предоставляется она за счет средств областного бюджета в виде субсидий в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной

поддержки предусмотрены областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период.

Стоит остановиться на вопросе о заключении договора с собственниками помещений. Форма примерного договора о формировании фонда капитального ремонта и его организации утверждена на заседании Попечительского совета регионального оператора. В соответствии с действующим законодательством обязательное заключение договора с плательщиками взносов на капитальный ремонт возможно через направление оферты, в данном случае, оплата платежного документа будет являться подтверждением заключения договора. В связи с отсутствием возможности выборочной печати, договор был размещен на оборотной стороне всех платежных документов. Необходимо отметить, что размещенный в квитанции за октябрь 2014 года текст договора адресован собственникам помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора («общий котел»). Региональный оператор просит в целях взаимодействия с собственниками помещений МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора («в общем котле»), в последующих собраниях выбрать уполномоченное лицо на взаимодействие с региональным оператором для заключения договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, направить протокол в адрес регионального оператора.

Прием взносов на капитальный ремонт осуществляется:

без комиссии в 14 отделениях Новгородского регионального филиала ОАО «Россельхозбанк», расположенных на территории области, список размещен на сайте: [www.kapremont53.ru](http://www.kapremont53.ru), в случае, если счет для формирования фонда капитального ремонта открыт в РФ ОАО «Россельхозбанка». В случае, если счет открыт в ином банке, комиссионное вознаграждение составляет 2 % от суммы платежа, минимум 60 рублей. По информации данного банка в ближайшее время ожидается поставка мобильного банковского офиса, который будет обслуживать жителей в п. Подберезье, д. Ермолино, д. Бронница, п.г.т. Пролетарий Новгородского района, а также в г. Чудово и п.г.т. Шимск. Информация о маршруте движения и времени обслуживания указанных населенных пунктов будет размещена дополнительно;

в 21 расчетно-кассовом центре МУП Великого Новгорода «ИАЦ по ЖКХ», комиссия за прием взносов установлена в размере 13 рублей (в том числе НДС);

в отделениях почтовой связи, комиссия за прием взносов в которых установлена в размере 15 рублей (в том числе НДС);

в Новгородском отделении № 8629 ОАО «Сбербанк России», где установлено комиссионное вознаграждение:

1. При оплате через операционно-кассового сотрудника: по наличным и безналичным платежам по разовому поручению – 3% от суммы, min - 30 руб.;
2. При оплате через устройства самообслуживания: по безналичным платежам – 1% от суммы; по наличным платежам – 2% от суммы, min-10 руб.;
3. При оплате через «Сбербанк Онл@йн», Автоплатеж - 1% от суммы.

Информация об адресах и контактных телефонах пунктов приема платежей размещена на сайте регионального оператора.

Обращаем внимание всех собственников, проживающих в МКД, включенных в региональную программу капитального ремонта: согласно ч.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления МКД либо решением общего собрания членом ТСЖ, ЖК или иного специализированного потребительского кооператива.

В части получения субсидий по взносам на капитальный ремонт - все категории населения, получающие субсидии на жилищные услуги, должны получить ее и на оплату взноса на капитальный ремонт, о получении которой необходимо заявить в органы социальной защиты населения. Оплачивать квитанцию необходимо будет в полном объеме (даже если льгота составляет 100%), положенная компенсация вернется в установленном порядке, таким же способом, как и компенсации за жилищно-коммунальные услуги.

Доставку платежных документов осуществляет ООО «Уездный город». Офис компании расположен по адресу: ул. Московская, дом 53, офис 39 а. Контактные телефоны: 8-8162-94-84-75, мобильный – 8-960-203-48-13.

По вопросам начисления взносов на капитальный ремонт можно обращаться в расчетно-кассовый центры, закрепленные за каждым муниципальным районом, или в МУП «ИАЦ по ЖКХ» по адресу: 173001, Великий Новгород, ул. Стратилатовская, д. 3, тел: 8-8162-77-23-35, сайт: vn-iac.ru.

В случае некорректного начисления взносов на капитальный ремонт для перерасчета необходимо представить либо направить факсом, почтовым отправлением письменное заявление и копию правоустанавливающего документа в РКЦ, МУП «ИАЦ по ЖКХ» либо региональному оператору.

И вот еще на чем хотелось бы заострить внимание читателей. Реализация региональной программы будет осуществляться на основе краткосрочных планов, которые утверждаются ежегодно. Региональным оператором уже ведется работа по более 300 МКД, планируемым к капитальному ремонту в 2015 году. Проведено обследование технического состояния домов, составляются дефектные ведомости и сметная документация, направляются предложения собственникам помещений. Для того, чтобы капитальный ремонт был проведен своевременно и качественно нужны ответные действия со стороны собственников. Собственникам помещений, получившим предложения регионального оператора, необходимо в кратчайшие сроки направлять в адрес регионального оператора и органов местного самоуправления решения о проведении капитального ремонта, оформленные протоколом. Рекомендуемый образец протокола общего собрания собственников размещен на сайте: [www.kapremont53.ru](http://www.kapremont53.ru), в разделе «Информация» - «Собственникам» - «Модельные протоколы».

Региональный оператор просит в целях взаимодействия с собственниками помещений МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального

оператора («в общем котле»), в последующих собраниях выбрать уполномоченное лицо на взаимодействие с региональным оператором для заключения договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта и представить протокол в адрес регионального оператора.

Собственникам МКД, желающим реализовать свои права по областному закону от 25.04.2014 № 536-ОЗ и передать функции обеспечения проведения капитального ремонта (и оказания всех сопутствующих услуг) региональному оператору, рекомендовано провести дополнительное собрание и принять соответствующее решение, по передаче ему указанных функций, направив протокол в адрес регионального оператора.

В случае отсутствия принятого решения о передаче функций обеспечения проведения капитального ремонта региональному оператору, разрешение данного вопроса (обеспечение проведения капитального ремонта) считается переданным на усмотрение собственников по умолчанию. Следовательно, в дальнейшем собственники будут самостоятельно разрешать данные вопросы в общем порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

СНКО «Региональный фонд» расположен по адресу: 173009 Великий Новгород, ул. Псковская, д. 13, 6,7 этаж, тел. 8-8162-78-20-01- приемная, 78-20-60 –правовой отдел, факс: 8-8162-78-20-35, e-mail: [info@kapremont53.ru](mailto:info@kapremont53.ru).