

## **Памятка по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.**

Значительная часть жилищного фонда Кировской области находится в неудовлетворительном состоянии. Особенно пагубно на состоянии жилищного фонда сказывается отсутствие своевременного капитального ремонта жилищного фонда.

Состояние жилищного фонда непосредственно влияет на условия проживания граждан. Неудовлетворительное состояние внутридомовых инженерных систем, теплового контура дома увеличивает потери коммунальных ресурсов, что в конечном итоге повышает стоимость жилищно-коммунальных услуг, оплачиваемых гражданами. В связи с этим актуальным является решение проблемы путем проведения капитального ремонта общего имущества всех многоквартирных домов, расположенных на территории Кировской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также дома, в которых имеется менее чем три квартиры.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) сформирована региональная система капитального ремонта многоквартирных домов, которая позволит решить проблему многолетнего недостаточного ремонта жилфонда. Создан региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кировской области. При этом собственникам помещений отводится активная роль в контроле за реализацией региональной программы капремонта. Вот почему очень важно вникнуть в суть новой системы капитального ремонта многоквартирных домов и своевременно выполнять предусмотренную законом обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома возложена на собственников помещений в этом доме (ч.1 ст. 169 ЖК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в общей собственности (ст.158 ЖК РФ).

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт (ч.3 ст.158 ЖК РФ).

Взносы на капитальный ремонт должны вносить собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме. При этом взносы собственников жилых помещений на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, по которым может быть предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ч. 6 ст. 159 ЖК РФ).

Информация обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории Кировской области и подлежащих капитальному ремонту, а также плановом периоде проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах отражена в областной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Кировской области, утвержденной Постановлением Кировской области от 21.03.2014 г. №254-210 «Об областной программе «Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Кировской области» (далее - Программа). Программа размещена на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Кировской области в сети Интернет <http://fkr43.ru/>. Программа подлежит ежегодной актуализации.

Региональным оператором на территории Кировской области является Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кировской области (далее - Фонд). Местонахождение Фонда: Кировская область г. Киров ул. Герцена д. 49; телефон - 8 (8332) 222-362; официальный сайт - <http://fkr43.ru/>; электронная почта - [info@fkr43.ru](mailto:info@fkr43.ru).

Средства для обеспечения текущей деятельности Фонда предусматриваются в областном бюджете, поэтому средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта (ч.3 ст.170 ЖК РФ):

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора;
- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в банке.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, Фонд обеспечивает проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или

ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (ст. 182 ЖК РФ).

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете всю ответственность за организацию проведения капитального ремонта своего многоквартирного дома несут собственники данного дома.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора (ч.7 ст.170 ЖК РФ).

**Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст.173 ЖК РФ).**

**Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе (ч.2 ст.189 ЖК РФ).**

**Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта (ч.3 ст.189 ЖК РФ).**

**Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений о проведении капитального ремонта обязаны рассмотреть указанные предложения и принять решение на общем собрании (ч.4 ст.189 ЖК РФ).**

В случае если в трехмесячный срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора (ч.6 ст.189 ЖК РФ).

В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (ч.7 ст.189 ЖК РФ).

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и о проведении его в более ранний срок, принимается общим собранием собственников помещений и оформляется протоколом в соответствии с требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденными приказом Минстроя России.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть утверждены (ч.5 ст.189 ЖК РФ):

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут изменить сроки проведения работ по капитальному ремонту общего имущества и провести его в более ранние сроки при условии достаточного количества средств на счете для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Внесение изменений в Программу, в части сокращения или расширения перечня планируемых работ (услуг), а так же переноса сроков выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (на более ранний или более поздний срок) возможно

при предоставлении в Фонд заявления о внесении изменений, с приложением протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и решения комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - Комиссия).

В администрации города Кирово-Чепецка создана комиссия по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Для рассмотрения спорных ситуаций, связанных с реализацией Программы собственники помещений многоквартирного дома могут обратиться с заявлением на данную комиссию.

Для рассмотрения вопроса переноса сроков проведения капитального ремонта, на более ранний или на более поздний, чем это предусмотрено Программой необходимо предоставить в администрацию города следующие документы:

- заявление;
- адрес и техническую характеристику (этажность, материалы стен и перекрытий и т.д.) многоквартирного дома и год ввода его в эксплуатацию (выписка из технического паспорта);
- о проведенных ранее ремонтных работах соответствующих конструктивных элементов и инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме;
- о техническом состоянии соответствующих конструктивных элементов и инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме;
- протокол общего собрания собственников, на котором собственники приняли решение о проведении капитального ремонта в срок, не предусмотренный Программой, и о наделении полномочиями (например, управляющей компании или иного лица) быть представителем на Комиссии.

При этом основаниями для принятия решения об отказе во внесении изменений в региональную программу является низкая собираемость взносов на капремонт в данном многоквартирном доме (менее 50% от начисленных), а также непринятие собственниками решения об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт в случае невозможности финансирования таких работ по капитальному ремонту за счет средств фонда капитального ремонта, и (или) решения о финансировании указанных услуг и (или) работ за счет иных не запрещенных законом средств.

Кроме внесения изменений в Программу, есть и другой способ - собственники помещений многоквартирного дома, формирующие фонд капремонта на счете Фонда, вправе в любое время принять решение и провести капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме без использования средств Фонда.

После проведения таких работ жильцы могут обратиться в Фонд за зачетом стоимости этих проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт (ст. 12 Закона Кировской области от 02.07.2013 299-ЗО).

В этом случае, зачет средств осуществляется Фондом после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации.

Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ являются договор оказания услуг и (или) выполнения работ, акт приемки и документы, подтверждающие оплату подрядной организации. Указанные документы представляются Фонду лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.