Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Коми на 2014-2043 гг.

***28 мая 2015***

1. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Коми на 2014-2043 гг.

Общая площадь многоквартирных домов в Республике Коми составляет 18,278 млн. кв. метров и насчитывает 21,5 тыс. жилых домов, из которых 46 процентов построены в период с 1946 по 1970 годы, 36 процентов - в период с 1971 по 1995 годы. С износом от 31 до 70 процентов в республике эксплуатируются 12,127 тыс. жилых домов (по сравнению с 2010 годом число домов увеличил ось на 227 домов), с износом свыше 70 процентов - 1214 домов. Несвоевременное проведение капитального ремонта многоквартирных домов приводит к их ускоренному износу и увеличению роста ветхого и аварийного жилья. Пунктом 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме несут собственники помещений. В то же время возникают большие трудности в проведении капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств собственников, если учитывать их значительный износ. Федеральным законом от 25 декабря 2012 года в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, регламентирующие проведение капитального ремонта в многоквартирных домах и его финансирование. Следующим этапом стала разработка Правительством Республики Коми Региональной программы капитального ремонта. Программа формируется на 30 лет - срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми. Программой определены очередность и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с условиями, определенными нормативными правовыми актами Республики Коми и требованиями федерального законодательства, которые отражены в приложении к Программе. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома должен включать комплекс работ, направленных на устранение неисправностей всех изношенных элементов многоквартирных домов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, возвращающих изначальные или улучшающие эксплуатационные характеристики, внешний вид ремонтируемых многоквартирных домов. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или конструктивных элементов: увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования.

Определение очередности проведения капитального ремонта МКД:

1) износ многоквартирного дома;

2) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

3) своевременность и полнота оплаты собственниками жилищно-коммунальных услуг, включая обязательный взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

4) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Перечень работ:

- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- ремонт фундамента;

- ремонт фасада;

- ремонт крыши;

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

- ремонт и замена лифтового оборудования и лифтовых шахт;

- разработка проектной документации;

- осуществление строительного контроля;

Ресурсным обеспечением Программы являются средства собственников помещений в многоквартирных домах. Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, региональному оператору за счет средств федерального бюджета, средств республиканского бюджета Республики Коми, местного бюджета».

2. «Некоммерческая организация Республики Коми

"Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов". Региональный оператор Республики Коми – это специализированная некоммерческая организация, деятельность которой направлена на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми. Организация создана по решению Правительства Республики Коми (Закон РК № 58-РЗ от 24.06.2013г). Цель Фонда: создание устойчивой системы капитального ремонта многоквартирных домов в Республике Коми посредством формирования долгосрочной региональной программы и ее реализации. Программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех домах, расположенных на территории Республики Коми.

Функции регионального оператора:

1. Накопление и управление денежными средствами, поступающими на его счета от собственников помещений МКД;

2. открытие на своё имя специальных счетов и осуществление операций по ним в случае, если собственники помещений МКД на общем собрании выбрали Фонд владельцем этого специального счёта. Фонд не вправе отказать собственникам МКД в открытии такого счёта;

3. осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту в МКД: заказ проектно-сметной документации, конкурсный отбор подрядчиков, обеспечение контроля и приемка работ;

4. финансирование расходов на капитальный ремонт в МКД за счет накоплений Фонда и средств, полученных из иных источников, в том числе господдержка;

5. обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в объемах и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта;

6. оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения функционирования жилищно-коммунального хозяйства»

3. «Разъяснения по поводу размещенного в сети интернет образца заявления Е. Васина, вводящего в заблуждение собственников. В сети интернет и средствах массовой информации распространены статьи с комментариями и образцом заявления Евгения Васина из г. Ульяновска о возможности собственников помещений в многоквартирных домах не оплачивать взносы на капитальный ремонт «в случае, если не открыт собственный спецсчет». В адрес Регионального оператора стали приходить письма по данному образцу. НО РК "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов" (далее - Фонд, региональный оператор) считает необходимым дать разъяснения, поскольку гражданин Васин дезинформирует население. Данные комментарии не могут служить основанием для отказа от уплаты вносов на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так как не несут законной силы. Напомним, что обязанность собственников жилых помещений по оплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и обязанность содержания общего имущества закреплены законодательно в части 1 статьи 169, части 3 ст. 30, части 1 и 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации и ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). НО РК "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов" учрежден Правительством Республики Коми во исполнение статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), поэтому не может "навязать неприемлемые условия". Деятельность регионального оператора осуществляется строго в соответствии с федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Жилищным кодексом, принятыми в соответствии с ним законами и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации. Кроме того, в опубликованном заявлении неверно указана ссылка на Закон "О приватизации", тогда как статья 16 с указанной нормой права относится к Закону РФ от 04.07.1991 № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда Российской Федерации". Также неверно изложено толкование данной нормы, так исходя из системного толкования ст. 16 вышеназванного Закона, ч. 3 ст. 30 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту (в случае если такое обязательство существовало до приватизации первого жилого помещения в МКД), обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения В данной статье взносы преподносятся как "налоговый сбор". Под налогом понимается (ст. 8 Налогового кодекса РФ) обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме регулируются нормами жилищного законодательства и налоговое право к ним не применимо. Обязанность собственников общего имущества в многоквартирном доме по уплате вносов наступает в силу закона (статья 10 ЖК РФ, статья 8 ГК РФ). Собственники в праве самостоятельно определить необходимость и своевременность капитального ремонта принадлежащего им на правах собственности недвижимого имущества. Однако к общему имуществу в многоквартирном доме данная формулировка неприменима. Очередность, сроки и перечень работ по капитальному ремонту определены Региональной программой, которая утверждена Постановлением Правительства Республики Коми от 30.12.2013 № 572 на 2014 - 2043 годы. В соответствии со статьей 5 Закона Республики Коми от 24.06.2013 № 57-РЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми" решение об определении cпособа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования республиканской программы (опубликована 30.01.2014 года), в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. По результатам общего собрания жильцы в установленный законодательством срок должны выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет (при этом владельцем специального счета, могут быть: ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив осуществляющий, управление многоквартирным домом, региональный оператор);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора. В случае если собственники на общем собрании не приняли такое решение, орган местного самоуправления, в соответствии с ч. 7 ст. 170 ЖК РФ, принимает решение о формировании фондов капитального ремонта данного дома на счете регионального оператора.

3. В соответствии с ч. 1 статьи 38, ч. 3 статьи 158 ЖК РФ при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, при этом обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, в том числе при возникновении такого права в результате приватизации помещения. При этом государственная регистрация права общей долевой собственности на объект недвижимости не требуется и обязательна только в случаях, когда данный объект передается в пользование (например, в аренду) какому-либо лицу (лицам) или является предметом иных сделок, на основании которых право общей долевой собственности ограничивается.

4. Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками помещений. Так общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (ч.1 статьи 44 ЖК РФ) к компетенции которого относится принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (п. 4.1 ч. 2 статьи 44 ЖК РФ) для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов. Если качество коммунальных услуг, а также качество услуг по содержанию жилья предоставляемые Управляющей организацией не удовлетворяет собственников жилья, то они вправе требовать перерасчет платы за услуги и смены управляющей компании через суд.

5. Региональный оператор, согласно п. 3 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных", принимает организационные и технические меры, необходимые для обеспечения безопасности персональных данных обеспечивая доставку, в почтовые ящики граждан, через ФГУП "Почта России", платежных документов на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в закрытой (защищенной) форме, т.е. сам платежный документ складывается и запечатывается, часть документа с персональными данными оказывается внутри. В соответствии с частью 2 статьи 437 Гражданского кодекса РФ содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта). Поскольку этот договор необходимо заключить одновременно с очень большим количеством людей (около 330 000 человек), согласно статьям 435 и 437 Гражданского кодекса РФ возможно заключить публичный договор. Проект этого договора достаточно опубликовать в средствах массовой информации или в сети интернет (на сайте Регионального оператора). Обязанность регионального оператора по направлению договора (публичной оферты) посредством размещения на сайте в сети интернет исполнена (сайт: regoperatorkomi.ru). Кроме того, проект договора был направлен собственникам общего имущества посредством ФГУП "Почта России". Заключение указанного договора осуществляется в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ. При этом необходимо обратить внимание, что согласно части 1 статьи 181 Жилищного кодекса РФ уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением, в связи с чем факт подписания договора с обеих сторон не требуется.

6. Жилищным кодексом не предусмотрена возможность собственников выбирать - оплачивать или не оплачивать произведенные работы по капитальному ремонту «при необходимости и возможности». В соответствии с Жилищным кодексом функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляет региональный оператор (ст. 180, ч. 1, п. 3 ЖК РФ). Возможность собственников принимать непосредственное участие в составлении сметы и приемке выполненных работ предусматривается, когда фонд капитального ремонта для конкретного дома формируется на специальном счете (по решению общего собрания собственников). В этом случае у собственников появляется возможность оплатить работы по капитальному ремонту единоразово уже после их выполнения, если на такие условия согласится подрядчик. НО РК "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов" обращает внимание собственников жилых помещений, на которых возложена в силу закона обязанность по оплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего в многоквартирном доме имущества, об ответственности за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт согласно части 14.1 статьи 155 ЖК РФ в виде начислении процентов в размере установленной ставки рефинансирования ЦБ РФ, а также взыскании задолженности и судебных издержек в судебном порядке».

4. «Ответы на часто задаваемые вопросы граждан о программе капитального ремонта.

1. Я проживаю в неприватизированной квартире, оплачиваю наем жилья. Почему в моей квитанции по жилищно-коммунальным услугам есть графа «взнос на капитальный ремонт дома»? Если вы являетесь нанимателем, а не собственником помещения, то оплачивать капремонт вы не должны. Необходимо взять в местной администрации справку о том, что вы действительно являетесь нанимателем жилья, и отнести ее в местное отделение «Коми энергосбытовой компании». На основании этой справки вас снимут с учета. Данные накладки произошли по причине того, что администрациями не предоставлены, либо предоставлены с опозданием сведения по собственникам квартир. 2. В квитанции об оплате взносов на капитальный ремонт написано, что банк получатель находится в Санкт-Петербурге. Почему деньги на ремонт своего дома (который находится в Сыктывкаре) мы должны перечислять в Санкт-Петербург? В соответствии с пунктом 3 статьи 180 Жилищного кодекса РФ, пунктом 9-1 части 1 статьи 8 Закона Республики Коми "О региональном операторе Республики Коми" Правительство РК утвердило Порядок проведения и условия конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия региональными операторами Республики Коми счетов, а также специальных счетов. В октябре 2014 года региональным оператором Республики Коми проведен открытый конкурс по отбору российской кредитной организации для открытия счета регионального оператора, на котором будут аккумулироваться денежные средства собственников помещений в виде взносов на капитальный ремонт. В конкурсе принимали участие 4 кредитных учреждения. По результатам конкурса победителем был признан "Газпромбанк" (ОАО). Офисы Газпромбанка, расположенные на территории Республики Коми, входят в состав Филиала «Газпромбанк» (Открытое акционерное общество) в г. Санкт - Петербурге (далее - Филиал). В связи с чем при проведении платежных операций все офисы, входящие в состав Филиала, используют единые расчетные банковские реквизиты. При этом счет открыт в офисе, расположенном в г.Сыктывкаре.

3. Мы живем в кооперативном доме (ст. 110 Жилищного Кодекса РФ), где вопросы капитального ремонта и взносов решаются на общем собрании членов кооператива. На каком основании нам присылают квитанции о ежемесячных взносах в ваш фонд? Согласно ч. 3 ст. 170 Жилищного кодекса РФ собственники помещений вправе выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта: на специальном счете или на счете регионального оператора. В случае если собственники не выбрали ни один из указанных способов в установленный Жилищным кодексом РФ срок, то администрацией вашего поселения (или города) принимается решение о формировании фонда на счете регоператора, оформленное постановлением администрации

(ч. 7 ст. 170 Жилищного кодекса РФ). Таким образом, предлагаем обратиться в управляющую компанию и уточнить, когда было проведено собрание собственников и каковы его результаты. Также предлагаем обратиться в администрацию и узнать на каком основании ваш дом включен в постановление местной администрации о формировании фонда на счете регионального оператора. В случае, если выяснится, что формирование фонда вашим домом осуществляется на специальном счете, вам будет произведен перерасчет и дом будет исключен из базы регоператора.

4. В соответствии с ч.2 ст.154 Жилищного кодекса РФ взнос на капремонт для собственника помещений в многоквартирном доме уже включен в плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Получается, что взносы в Фонд капремонта собственники платят дважды? Согласно ч. 2 ст. 154 Жилищного Кодекса РФ взносы на капремонт не входят в плату за содержание, а включаются в плату за жилое помещение, и поэтому идут отдельной строкой. Обязанность по уплате данных взносов наступила лишь в октябре 2014 года (ст. 169 Жилищного Кодекса РФ), поэтому взиматься дважды они не могут и ранее не уплачивались.

5. У меня возникли вопросы: откуда взялась ваша организация и почему мы должны копить деньги на предполагаемый будущий ремонт наших домов именно в вашем фонде? Мы каждый месяц платим управляющей компании за содержание жилья. В соответствии со ст. 154 Жилищного Кодекса РФ содержание жилья включает в себя "Обеспечение капитального и текущего ремонта многоквартирного дома". Наша Управляющая Компания добросовестно выполняет свои обязанности. Почему мы должны платить дважды? Некоммерческая организация Республики Коми «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» была создана 4 октября 2013 года постановлением Правительства Республики Коми №380 «О создании некоммерческой организации Республики Коми «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов». Целью работы Регионального оператора является обеспечение организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми в рамках реализации Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ). Деятельность Регионального оператора регламентируется ЖК РФ, Федеральным законом РФ от 21.07.2007 №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», Законами Республики Коми от 24.06.2013 №57-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми», от 27.06.2013 №58-РЗ «О региональном операторе Республики Коми» и другими нормативно-правовыми актами.

Согласно ч. 3 ст. 170 Жилищного Кодекса РФ собственники в срок до 1 августа должны были выбрать один из способов формирования фонда капремонта: на специальном счете (владельцем счета по желанию собственников может быть выбрана либо товарищество собственников жилья, либо региональный оператор). Вопросы о создании данного фонда (опять же в соответствии с нормами Жилищного Кодекса РФ) должны были вынести на совещание ваша Управляющая Компания или местная администрация. Чего ими, судя из текста вопроса, не было сделано. Поэтому автоматически на основании постановления местной администрации Ваш дом был закреплен за региональным оператором (ч. 7 ст. 170 ЖК РФ). Если Вы не согласны с решением администрации, то общим собранием собственников имеете полное право в любое время изменить способ формирования фонда (ст. 173 ЖК РФ). Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт не входят в плату на содержание, а включаются в плату за жилое помещение, и поэтому идут отдельной строкой. Обязанность по уплате данных взносов наступила в октябре 2014 года (ст.169 ЖК РФ) и ранее они не уплачивались.

6. По какому принципу разработана программа капитального ремонта? К примеру: пгт. Визинга, д. 18 год постройки - 1990г; план капремонта - 2014г. г. Ухта, ул. Первомайская, д. 8 год постройки - 1937г, план капремонта - 2040г. Это более 100 лет без капитального ремонта. Есть такие нормативы? И доживет ли этот дом до капремонта? Разработка региональной программы осуществлялась на основании данных органов местного самоуправления, т.е. администраций муниципальных районов и городских округов, в соответствии с требованиями ст. 168 Жилищного кодекса РФ и ст. 4 Закона РК от 24.06.2013 № 57-РЗ. Данная программа подлежит ежегодной актуализации. При возникновении вопросов по формированию программы Вам необходимо обратиться за разъяснениями в указанные органы власти.

7. Почему квитанции о начислении взносов на капитальный ремонт приходят от имени ОАО "Коми энергосбытовая компания"? Имеется ли между вами агентский договор? ОАО «Коми энергосбытовая компания» не осуществляет прием взносов на капитальный ремонт. ОАО «КЭСК» оказывает Региональному оператору услуги согласно агентского договора по распечатке и доставке квитанций, а также приема граждан (для уточнения данных по собственникам) в своих офисах. Взносы по квитанциям поступают на наш счет. Обратите внимание в квитанции на получателя платежа.

8. Могу ли я отслеживать состояние специального счета? Хочу убедиться, что ОАО "Комиэнергосбытовая компания" перечисляет мои взносы в фонд капремонта.  ОАО "КЭСК" не осуществляет прием взносов на капитальный ремонт, а лишь оказывает Региональному оператору услуги по распечатке и доставке квитанций. Принятие и учет оплачиваемых взносов ведет Региональный оператор. В соответствии с ч.7 ст. 177 и ст. 183 Жилищного кодекса РФ Региональный оператор обязан предоставить собственнику информацию, касающуюся накоплений на специальном счете, согласно Порядка предоставления сведений, утвержденного постановлением Правительства Республики Коми от 21.01.2014 г. № 18. Кроме того, при обращении граждан мы обязаны предоставить информацию о сумме накопленных средств как отдельно по собственнику, так и в общем по дому. Это обязательство регламентировано постановлением Правительства Республики Коми от 21.01.2014 № 18.

9. В случае, если собственники отказываются платить взносы на капитальный ремонт, кто и каким образом будет взыскивать задолженность с неплательщиков? При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора взыскание задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, ведение работы с должниками и при необходимости взыскание задолженности через суд осуществляет Региональный оператор.

10. В квартире два собственника, но заявление о разделении квитанций написал только один из них. Второй собственник отказывается писать заявление на разделение квитанций, мотивируя это тем, что в квартире не проживает и её ресурсами не пользуется. Оплачивать свою ½ часть согласен только по решению суда. 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 праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (ч. 1 ст. 158 Жилищного Кодекса РФ). При этом неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 11 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ). Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных кодексом (ч. 1 ст. 169 Жилищного Кодекса РФ). Решение суда будет уместно в случае общей совместной собственности, где не определены доли, для разграничения обязанностей по оплате. Таким образом заявлений на разделение суммы взносов от собственников нам не нужно, мы производим начисление на каждого собственника в соответствии с его долей на имущество. Заявления мы будем принимать в противоположных случаях, когда несколько собственников на одну квартиру будут согласны получать одну сводную квитанцию, либо, когда в числе собственников числятся недееспособные граждане. В то же время необходимо уведомить второго собственника, что в случае неисполнения своих обязанностей, на сумму неуплаты будут начислены проценты в соответствии с ч. 14.1 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

11. Зачем новым домам капремонт? Он понадобится только лет через 30, но за это время с жильцов столько денег успеют собрать, что новый дом построить дешевле выйдет. На вопрос о сборе средств на новые дома сообщаем, что у каждого вида конструкции или инженерной системы свой срок эксплуатации, и, естественно, ремонт в новых домах будет осуществляться в среднем лет через 15-25. В это время средства на ремонт будут постепенно накапливаться на счете. Это также удобно и гражданам, т.к. средства уплачиваются малыми долями, что не так обременительно, как при единоразовом сборе средств. Если вас беспокоит сохранность средств, накапливаемых на ремонт вашего дома на специальном счете, вы всегда можете осведомиться о сумме накопленных средств как отдельно по собственнику, так и в общем по дому. Это обязательство регламентировано постановлением Правительства Республики Коми от 21.01.2014 № 18. В случае формирования фондов капитального ремонта на специальном счете, собственники вправе приостановить дальнейший сбор при достижении минимального размера фонда капитального ремонта (за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов)».

4. Личный прием.

«1. Почему участвуют несовершеннолетние дети, участники в приватизации квартиры, в оплате за капитальный ремонт? Законодатель не разграничивает возраст собственников. Если человек становится собственником, то он обязан платить в соответствии со ст. 154 Жилищного кодекса РФ. В соответствии со статьей 64 Семейного кодекса РФ защита прав и интересов детей возлагается на их родителей. Родители являются законными представителями своих детей и выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любымиь физическими и юридическими лицами, в том числе в судах, без специальных полномочий. Таким образом, родитель, как законный представитель детей, действуете и представляете их интересы во взаимоотношениях с Фондом, в том числе и по вопросам капитального ремонта общедомового имущества в многоквартирном доме.

2. Почему пенсионеры не освобождены от уплаты за капитальный ремонт? Обязанность платить за капитальный ремонт законодательно определена для всех собственников, несмотря на их возраст. Но для пенсионеров предусмотрены льготы. При получении квитанций Вы можете обратиться в министерство труда и социальной защиты, где вам разъяснят какие льготы вам положены. Определенная часть от уплаченных взносов будет возвращаться на Вашу сберегательную книжку.

3. В доме №110а по ул. Д.Каликовой с. Выльгорт несколько лет назад был проведён капремонт. Ремонтировали сети водоснабжения, крышу. Но получилось так, что отремонтировали сети только ½ части подвала, во второй части подвала изношенные сети оказывается не заменили. И выяснилось это только в 2015 году. Что теперь делать жильцам данного дома, т.к. общее собрание жильцов МКД уже состоялось, где данную проблему не решали? Нужно срочно решить вопрос капремонта сетей во второй половине подвала. Данный дом внесен в Региональную программу и очередной капитальный ремонт системы водоотведения запланирован лишь на 2027 год. Порядок действий для собственников в данной ситуации законодательно еще не определен. На сегодняшний день Министерством архитектуры разрабатывается нормативный документ, в котором будет четко прописан порядок действий, позволяющий переносить срок капитального ремонта на более ранний. Для решения данной проблемы советуем собственникам обратиться в Управляющую организацию, либо в администрацию сельского поселения. Для начала стоит выяснить, имеются ли гарантии на произведенные работы по капитальному ремонту.

4.Квартира не приватизированная. Однако с ноября 2014 г. исправно приносят счёт от регионального оператора на капитальный ремонт многоквартирного дома. Вернут ли деньги тем гражданам, чьи квартиры не приватизированы, а счета на капремонт по исправно платили каждый месяц? Вам квитанции приходить не должны. Была допущена ошибка при составлении базы данных. Уплаченные взносы вам обязательно вернут. Для этого необходимо подойти непосредственно в Фонд капитального ремонта и написать заявление на возврат средств.

5. В этом году запланирован ремонт крыши нашего дома (ул. З. Космодемьянской, дом 4). Нам сказали, что 15 % от общей стоимости ремонта крыши будут оплачивать собственники. При этом семь месяцев мы уже платим в «Региональный фонд капитального ремонта». Почему так? Ведь получается двойная оплата. Дом по указанному адресу участвует в программе софинансирования по № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" . 85 процентов всей суммы, необходимой для ремонта, оплачивается из разных уровней бюджета – средств Фонда содействия реформирования ЖКХ, Республиканского бюджета и средств местного бюджета. И лишь 15 процентов возмещают собственники (в отличие от случаев, когда собственникам приходится оплачивать полную стоимость работ). Двойная оплата одних и тех же работ исключена. Деньги, накопленные Вашим домом на счету Регионального оператора, будут направлены на финансирование других видов работ по капитальному ремонту, предусмотренных Региональной программой (ремонт внутридомовых инженерных систем, фундамента, фасадов, подвальных помещений).

6. Почему без заключения договора пришел счет за кап. ремонт дома за полгода? В соответствии со статьей 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить с Региональным оператором такой договор. Поскольку этот договор необходимо заключить одновременно с очень большим количеством собственников (более 330 000 человек), согласно статьям 435 и 437 Гражданского кодекса РФ возможно заключить публичный договор. Для этого достаточно опубликовать его в средствах массовой информации или в сети интернет. Напоминаем, что основанием возникновения у собственников обязанности по оплате взносов является не подписание договора обеими сторонами, а возникновение права собственности на помещение в многоквартирном доме (договор приватизации, договор купли-продажи, дарения, наследования, мены и т.д.). Заключение указанного договора осуществляется в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ. При этом согласно части 1 статьи 181 Жилищного кодекса РФ уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением, в связи с чем факт подписания договора с обеих сторон не требуется, поэтому возвращать его Региональному оператору не нужно. К сожалению, произошла задержка с выставлением квитанций. Это связано с тем, что муниципалитеты несвоевременно предоставили Региональному оператору информацию о собственниках помещений в многоквартирных домах. Пени начисляться не будут, поскольку задержка оплаты произошла не по вине собственника. В качестве выхода из сложившейся затруднительной ситуации предлагаем Вам составить письмо в адрес Регионального оператора с просьбой о рассрочке данного вида платежа. Наш почтовый адрес: РК, г. Сыктывкар, ул. Димитрова, д. 10, корпус 2. Также обращаем Ваше внимание, что теперь квитанции об оплате взносов на капитальный ремонт будут приходить собственникам ЕЖЕКВАРТАЛЬНО (а не ежемесячно).

7. Почему в г. Сыктывкаре стоимость капитального ремонта 1кв.м жилья составляет 2 руб. 10коп., а в с. Койгородок - 2руб. 23 коп. (Ермакова Светлана Александровна, 89042274037, с. Койгородок, Койгородского района) В соответствии с частью 8.1 статьи 156 и пунктом 1 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 8 Закона Республики Коми «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми» минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством Республики Коми (постановление Правительства Республики Коми от 30.12.2013 г. № 575). Определение минимального размера взноса на капитальный ремонт осуществлялось Министерством архитектуры и строительства Республики Коми.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт дифференцируется по муниципальным образованиям в Республике Коми с учетом:

1) типа и этажности многоквартирного дома;

2) стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома;

3) нормативных сроков эффективной эксплуатации отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);

4) перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленного Жилищным кодексом Российской Федерации и региональной программой капитального ремонта, утвержденной в порядке, установленном настоящим Законом. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт определяется на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов, возможностей дополнительного софинансирования расходов на капитальный ремонт за счет средств республиканского бюджета Республики Коми и (или) местных бюджетов муниципальных образований в Республике Коми.

8.Почему счета выставляют на разный период, за месяц, за полгода и за год. Реквизиты на квитанциях в разных поселках не совпадают. Такого быть не должно. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора («котловой» счет), на основании платежных документов, представленных региональным оператором. База данных по собственникам помещений в многоквартирных домах формировалась на основании списков собственников, предоставленных Региональному оператору администрациями городов и районов Республики Коми. При этом, к нашему большому сожалению, сведения местными администрациями были представлены с нарушением установленных сроков. Таким образом, квитанции выставлялись собственникам помещений по мере поступления информации от муниципалитетов, что и обуславливает различный период начислений. Сейчас внесены изменения в законодательство, в связи с чем квитанции будут выставляться ежеквартально. Очередные квитанции на оплату капитального ремонта собственники получат в конце июня.

9.Привязаны ли средства, перечисленные с одного адреса – конкретно к этому адресу. Если следующий кап. ремонт моего дома будет только через 20 лет, куда будут расходоваться накопленные средства? Да, средства собираются для каждого дома в отдельности. Главной особенностью способа формирования фонда капремонта на счету Регионального оператора является то, что взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора (ст. 179, ч. 1), а фонд капитального ремонта формируется в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (ст. 170, ч. 3, п. 2). Это означает, что у собственников помещений вместо права на денежные средства появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта (ст. 182, ч. 1). Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учет фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому. Кроме того, учет ведется и отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме (ст. 183, ч. 1). Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление многоквартирным домом, сведения по формированию и расходованию средств фонда капитального ремонта, который формируется у регионального оператора (ст. 183, ч. 2 и 3). У в республике это определено Постановлением Правительства Республики Коми № 18 от 21.01.2014 г. Региональный оператор вправе производить заимствование средств, полученных за счет платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (ст. 182, ч. 1). Именно поэтому способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора часто называют «общий котел».

10. Каким образом региональный оператор будет заключать договора с жильцами? В соответствии со статьей 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить с Региональным оператором такой договор. Поскольку этот договор необходимо заключить одновременно с очень большим количеством людей (более 330 000 человек), согласно статьям 435 и 437 Гражданского кодекса РФ возможно заключить публичный договор. Проект этого договора достаточно опубликовать в средствах массовой информации или в сети интернет (на сайте Регионального оператора). Напоминаем, что основанием возникновения у собственников обязанности по оплате взносов является не подписание договора обеими сторонами, а возникновение права собственности на помещение в многоквартирном доме (договор приватизации, договор купли-продажи, дарения, наследования, мены и т.д.). Заключение указанного договора осуществляется в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ. При этом согласно части 1 статьи 181 Жилищного кодекса РФ уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением, в связи с чем факт подписания договора с обеих сторон не требуется, поэтому возвращать его Региональному оператору не нужно. В случае расхождения данных (неверно указана площадь помещения, фамилия и имя собственника, размер доли в праве собственности) и иных замечаний просим направить в адрес Регионального оператора аргументированное письмо с приложенными копиями подтверждающих документов.

11.Я проживаю в муниципальной квартире. Обязана ли я платить региональному оператору за капитальный ремонт? Если Вы являетесь нанимателем, а не собственником помещения, то оплачивать взносы на капремонт не должны. В случае, если Вы получили квитанцию, то Вам необходимо взять в местной администрации справку о том, что Вы действительно являетесь нанимателем жилья, и отнести ее в местное отделение «Коми энергосбытовой компании». На основании этой справки мы произведем перерасчет.

12.Через какую обслуживающую организацию будет производиться сбор средств на капитальный ремонт? Если жильцами Вашего дома на общем собрании собственников было принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора, то средства на капитальный ремонт может собирать только Региональный фонд капитального ремонта. В случае, если способом формирования фонда выбран специальный счет, то вопрос какая организация будет производить начисление и учет, решают собственники.

13. В Троицко-Печорске не производится сбор средств за капитальный ремонт. Слышала, что нам придёт счёт за капитальный ремонт с ноября 2014 года. Будет ли это считаться долгом и повлияет ли на льготы? Ведь сумма придёт большая и не  каждый может заплатить сразу. Да, к оплате будут предъявлены квитанции за период с октября 2014 года. Действительно, в Троицко-Печорске произошла задержка с предоставлением данных. На сегодня данные предоставлены и обрабатываются. Квитанции действительно придут с крупными суммами – за семь-восемь месяцев. Мы понимаем, что данная проблема возникла не по вине собственников, поэтому рекомендуем тем, кто не имеет возможности сразу оплатить всю сумму, обратиться к Региональному оператору с заявлением о реструктуризации платежа.

14. В 2015 году в нашем доме производится капитальный ремонт дома. Мы внесли определённую сумму и немалую. Жильцов дома интересует вопрос: будет ли Региональный оператор предъявлять нам платёж за капитальный ремонт с ноября 2014 года? Да, Региональный оператор выставит жильцам данного дома счета за предшествующие месяцы. Проведение капитального ремонта локально, по одному из видов работ, не освобождает собственников от формирования фондов капитального ремонта на будущее. Жилищным кодексом предусмотрены 6 видов работ по капитальному ремонту, поэтому собственники будут накапливать средства на последующие виды работ. Деньги, накопленные Вашим домом на счету Регионального оператора, будут направлены на финансирование других видов работ по капитальному ремонту, предусмотренных Региональной программой (ремонт внутридомовых инженерных систем, фундамента, фасадов, подвальных помещений).

15. Жители 7 многоквартирных домов СП «Корткерос» возмущены тем, что не попали в программу капитального ремонта (дома № 2,7,9 по улице Сухановой, №7,9 по улице Набережной, № 2,9 по улице Лебедева). Жителям этих домов не выставляют счета за капремонт Региональный фонд капитального ремонта РК. Когда будет проводиться капремонт в этих домах? Действительно, указанные дома в Региональную программу не включены. Скорее всего это дома блокированной застройки, либо не имеющие общедомового имущества. Собственникам необходимо обратиться в муниципалитет с просьбой разъяснить сложившуюся ситуацию. Скорее всего необходимо разработать дополнительную программу. Более полный ответ, как и решение данной проблемы, могут дать только муниципальные власти.

16. В 2014 году в доме был капремонт (покрыли крышу, заменили проводку). Квартира приватизирована. За капремонт мы платили. А теперь еще надо платить в Региональный фонд. Могут ли зачесть те деньги в счет платежей за капремонт? Платить придется. Проведение капитального ремонта локально, по одному из видов работ, не освобождает собственников от формирования фондов капитального ремонта на будущее. Жилищным кодексом предусмотрены 6 видов работ по капитальному ремонту, поэтому собственники будут накапливать средства на последующие виды работ.

17. Все коммунальные платежи принимаются без взимания дополнительных процентов, кроме оплаты счетов за капремонт МКД от 1 до 5 %. Будут ли отменены эти проценты? Согласно Федеральному законодательству о платежных системах (Федеральный Закон № 161 "О национальной платежной системе") оплата комиссии возлагается на плательщика. Большинство коммунальных тарифов уже включают в себя банковскую комиссию, т.е. она уже включена в сумму к оплате. Размер взносов на капитальный ремонт четко определены постановлением Правительства РК № 575 и дополнительных никаких нагрузок они нести не могут. Переговоры Регионального оператора с банками о возможности отмены комиссий пока результатов не принесли. Нужно понимать, что это бизнес банков и взимать комиссию – их заработок. Заплатить без комиссии можно в отделениях Газпромбанка. Самая небольшая комиссия – при оплате через электронные терминалы (от 1 до 2 %).

18. Гражданам, проживающим в многоквартирных домах при оплате счетов НКО РК «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» через Сысольский филиал «Почта России» или через Сбербанк приходится нести дополнительные затраты – комиссионные сборы. Сумма этих сборов иногда достигает 30-50 % суммы, перечисляемой на капитальный ремонт. Для пожилых людей, у которых каждая копейка на счету, сбор комиссионных вызывает обиду и раздражение. Возможно ли руководству Фонда капитального ремонта МКД пересмотреть вопрос комиссионного сбора в плане не взимания его хотя бы с пенсионеров? К сожалению, Региональный оператор не может на это повлиять. Прием взносов – это услуга банков, за оказание которой и взимается данный тариф. Одним из способов решения данной проблемы стало внесение изменений в Закон РК № 57 «Об организации проведения капитального ремонта» от 24.06.2013. Принятый закон изменил срок выставления счетов: квитанции на оплату капремонта жители будут получать не ежемесячно, а ежеквартально. Оплатить соответствующий взнос будет необходимо до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом. Теперь вместо трех платежек люди будут оплачивать одну и, соответственно, оплачивать комиссию один раз вместо трех.

19. Живём в домах постройки 1931 года (строили политзаключённые). Наши многоквартирные дома (в посёлке 5 МКД) находятся в аварийном состоянии, но никто признавать их аварийными не хочет. Не подлежат наши дома уже никакому ремонту, потому что их только тронешь, они развалятся. Должны ли мы платить взносы на капитальный ремонт? Федеральным законодательством, а именно частью 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), статьей 249 и частью 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) установлена обязанность собственников помещений нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), которое принадлежит им на праве общей долевой собственности, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. В соответствии со статьей 158 и статьей 169 Жилищного кодекса РФ собственник помещения (жилого и нежилого) обязан уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, за исключением собственников помещений в многоквартирном жилом доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в многоквартирных домах, в отношении которых принято решение органов государственной власти или органов местного самоуправления об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме. В данном случае такие дома подлежат исключению из Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Коми на 2014-2043 годы, сформированной Министерством архитектуры и строительства Республики Коми на основании представленных органами местного самоуправления сведений. Начисление взносов будет прекращено лишь в случае признания в установленном порядке дома аварийным. Полученные до этого периода суммы будут направлены на снос дома в соответствии с жилищным законодательством (ст. 184 ЖК РФ). Вы, как собственник жилого помещения, имеете право обратиться с заявлением в межведомственную комиссию Вашего муниципального образования по признанию многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. За консультативной помощью по данной процедуре Вам следует обратиться в орган местного самоуправления Вашего муниципалитета.

20. Многие деревянные дома в Новом квартале находятся в аварийном состоянии, но никто не хочет признавать их таковыми, потому что в сельском поселении «Усть-Цильма» нет резервного жилья, и переселять жильцов из аварийных домов некуда. Жители аварийных домов отказываются платить взносы на капитальный ремонт. Специалист отдела строительства и ЖКХ администрации МР «Усть-Цилемский» Хозяинов А.П. на встрече с жильцами многоквартирных домов заявил:

- «Кто не будет платить взносы за капитальный ремонт домов, с 1 апреля 2015 года будут лишаться социальных льгот по оплате за услуги ЖКХ».

Правомерно ли такое заявление? И второй вопрос, который интересует жителей многоквартирных домов:

- В случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта, принятого решением общего собрания жильцов дома, в какие сроки будут перечислены средства на специальный счёт? Когда жильцы дома могут использовать эти средства для проведения капитального ремонта своего дома?? Каким документом подтверждается сам факт открытия этого специального счёта???

1) В соответствии со статьей 158 и статьей 169 Жилищного кодекса РФ собственник помещения (жилого и нежилого) обязан уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, за исключением собственников помещений в многоквартирном жилом доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в многоквартирных домах, в отношении которых принято решение органов государственной власти или органов местного самоуправления об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме. В данном случае такие дома подлежат исключению из Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Коми на 2014-2043 годы, сформированной Министерством архитектуры и строительства Республики Коми на основании представленных органами местного самоуправления сведений. Начисление взносов будет прекращено лишь в случае признания в установленном порядке дома аварийным. Полученные до этого периода суммы будут направлены на снос дома в соответствии с жилищным законодательством (ст. 184 ЖК РФ). Вы, как собственники жилого помещения, имеете право обратиться с заявлением в межведомственную комиссию Вашего муниципального образования по признанию многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. За консультативной помощью по данной процедуре Вам следует обратиться в орган местного самоуправления Вашего муниципалитета. Согласно статье 171 ЖК РФ 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, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в части 3 статьи 175 ЖК РФ, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Таким образом, при отсутствии оплаты или несвоевременной оплате взносов на капитальный ремонт получение льгот по данному виду услуги становится невозможным.

2) В соответствии с частью 1 статьи 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение должно приниматься общим собранием (ст. 44, ч. 2, п. 1.1 ЖК РФ) количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 46, ч. 1 ЖК РФ). В соответствии с частью 4 статьи 173 ЖК РФ 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 региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы. Решение общего собрания собственников помещений в МКД о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников в соответствии с частью 4 статьи 173 ЖК РФ, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 ЖК РФ, а именно полного погашения задолженности перед региональным оператором по выполненному капитальному ремонту. Факт открытия специального счета подтверждается справкой банка, в котором открыт специальный счет.

21. В приложении к региональной адресной программе капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в РК в 2014 - 2043 годах в общий перечень многоквартирных домов по Княжпогостскому району включен дом № 106 по ул. Дзержинского г.Емва, где планируется провести капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем: электроснабжения, отопления, газоснабжения, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения. В программе указано количество подъездов шесть, фактически в доме имеется 8 подъездов. Почему не включены в программу 7 и 8 подъезд нашего дома? В то же время квитанции за капитальный ремонт получают и жители проживающие в 7 и 8 подъезде. Разработка региональной программы осуществлялась Министерством архитектуры, строительства и коммунального хозяйства РК на основании данных органов местного самоуправления, т.е. администраций муниципальных районов и городских округов, в соответствии с требованиями ст. 168 Жилищного кодекса РФ и ст. 4 Закона РК от 24.06.2013 № 57-РЗ. Данная программа подлежит ежегодной актуализации. При возникновении вопросов по формированию программы Вам необходимо обратиться за разъяснениями в указанные органы власти. Одновременно сообщаем, что представитель отдела жилищно-коммунального хозяйства Администрации МО МР «Княжпогостский» в устной телефонной беседе пояснил, что МКД, расположенный по адресу: Княжпогостский район, г. Емва, ул. Дзержинского, д. 106, фактически имеет 8 подъездов, и при подготовке данных для формирования региональной программы использована ошибочная информация. Таким образом седьмой и восьмой подъезд вашего дома будет включен в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации (до 1 июля 2015 года).

22. В доме № 28 по ул.Ленинградская г.Емва в 2010 году были заменены старые трубы холодного водоснабжения и отопления на новые полипропиленовые трубы, срок эксплуатации которых составляет до 50 лет, а также были заменены старые трубы водоотведения на чугунные. На каком основании запланирован капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем дома № 28 по ул.Ленинградская г.Емва холодного водоснабжения и отопления в 2029 году, водоотведения в 2040 году, если к этому периоду срок эксплуатации новых труб не истекает? Региональным оператором проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов осуществляется лишь в тех домах, которые формируют фонды капитального ремонта на счете Регионального оператора. Очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (на какой период/год планировать капитальный ремонт для того или иного дома), перечень работ определяются муниципальными образованиями исходя из критериев, установленных ч. 2 ст. 4 Закона Республики Коми от 24.06.2013г. № 57-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми». Конкретные сроки проведения капитального ремонта, уточненные перечни услуг и работ в отношении конкретных многоквартирных домов, а также виды и объемы государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта отражаются в Краткосрочных планах реализации региональной программы капитального ремонта также на основании данных муниципальных образований (ч. 7 ст. 168 Жилищного кодекса РФ). На сегодняшний день постановлением Правительства Республики Коми от 20.08.2014г. № 347 утвержден краткосрочный план с периодом реализации 2014-2015 годы, в рамках которого по перечню своих домов Региональным оператором осуществляется проведение конкурсных процедур на определение подрядной организации с последующим выполнением работ. Проведение ремонтных работ на территории Княжпогостского района (в т.ч. по г.Емва) Региональным оператором началось с марта 2015 года, ранее капитальный ремонт домов нами не осуществлялся. Таким образом, по работам проведенным ранее 2015 года и необходимости проведения работ, запланированным на последующие периоды, предлагаем Вам обратиться в местную администрацию.

23. При оплате квитанций через почту берут большую комиссию, с 600 рублей - 120 рублей. В связи с растущей коррупцией в стране - не пропадут ли эти средства. К сожалению, Региональный оператор не может на это повлиять. Прием взносов – это услуга банков, за оказание которой и взимается данный тариф. Одним из способов решения данной проблемы стало внесение изменений в Закон РК № 57 «Об организации проведения капитального ремонта» от 24.06.2013. Принятый закон изменил срок выставления счетов: квитанции на оплату капремонта жители будут получать не ежемесячно, а ежеквартально. Оплатить соответствующий взнос будет необходимо до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом. Теперь вместо трех платежек люди будут оплачивать одну и, соответственно, оплачивать комиссию один раз вместо трех. Для сокращения расходов также советуем Вам оплачивать квитанции посредством электронной платежной системы «Легко и удобно», при оплате через которую взимается самая небольшая комиссия – от 1 до 2 %.

24. Как и кем будет осуществляться контроль за расходованием средств, собранных жильцами на капитальный ремонт дома, а так же кем будет осуществляться контроль качества проведенного капитального ремонта? По собранным средствам – Постановление Правительства № 18 от 21.01.2014 г. "Об утверждении порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений...". В нем четко определено в каком порядке и в какие сроки Региональный оператор должен предоставить отчет. Каждый собственник может получить такую информацию. Со стороны регионального оператора контроль за ходом работ по капитальному ремонту осуществляет Управление технического заказчика. Но не стоит забывать о том, что собственники несут такую же ответственность по приемке этих работ. Собственники не должны быть пассивными, проявлять активность и участвовать в приемке выполненных работ. В состав комиссии по приемке могут войти как собственники, так и представители обслуживающих организации, которые в последующем будут продолжать работу с данным домом, обслуживать это имущество. В случае выявления нарушений следует обращаться к Региональному оператору или в местную администрацию.

25. Здравствуйте. А вот у меня возник вопрос. 2 недели назад пришло красивое письмо от Некоммерческой организации Республики Коми "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов", открыл там договор, номера нет, дальше пункты договора, всё вроде нормально. Смущает пункт цитирую 5.1. Договор вступает в силу с 01 октября 2014 года и действует по 31 декабря 2043 года (письмо пришло 30.03.2015), смотрю дальше деньги на капремонт дома уходят из РК в Санкт-Петербург, а печать так копия символа государственности РК. Это нормально? И вообще за что оплачено в этот фонд последние полгода без договора. Все верно. Договор составлен на 30 лет. Это срок действия Региональной программы, которая утверждена Постановлением Правительства Республики Коми № 572. Ваши деньги остаются в Республике Коми. Они перечисляются на счет Регионального оператора открытый в филиале АО Газпромбанка. Офисы Газпромбанка, расположенные на территории Республики Коми, входят в состав Филиала «Газпромбанк» в г. Санкт - Петербурге. В связи с чем при проведении платежных операций все офисы, входящие в состав Филиала, используют единые расчетные банковские реквизиты. При этом счет открыт в офисе, расположенном в г.Сыктывкаре.

26. Добрый день! В сети появились бланки заявлений об отмене капремонта. Даны комментарии юристов, что данное заявление могут оформить те, у кого не открыт спец.счет. О каком специальном счете говорят? Насколько данная информация вообще достоверна? К сожалению, в интернете очень много популистских статей, в которых люди с плохой квалификацией рассуждают на серьезные темы. Одним из таких гражданин Васин, по примеру которого собственники пишут заявления в адрес Региональногооператора, отказываясь платить за капитальный ремонт. Жилищным кодексом четко определены все права и обязанности собственников, в связи с чем данные заявления силы не имеют. Платить придется, потому что эта обязанность закреплена Жилищным кодексом. Более подробные Разъяснения по поводу размещенного в сети интернет образца заявления Е. Васина, вводящего в заблуждение собственников опубликованы на нашем официальном сайте: [http://regoperatorkomi.ru/novosti/news\_post/razyasneniya-po-povodu-razmeshchennogo-v-seti-internet-obraztsa-zayavleniya-ye-vasina-vvodyashchego-v-zabluzhdeniye-sobstvennikov»](http://regoperatorkomi.ru/novosti/news_post/razyasneniya-po-povodu-razmeshchennogo-v-seti-internet-obraztsa-zayavleniya-ye-vasina-vvodyashchego-v-zabluzhdeniye-sobstvennikov%C2%BB).

5. «Взносы на капитальный ремонт с теперь можно оплачивать не выходя из дома с минимальной комиссией! Сообщаем, что у держателей карт Visa и MasterCard есть возможность оплачивать взносы на капитальный ремонт, не выходя из дома, с помощью платежной системы «Легко и удобно».

Оплачивая услуги через web-сайт, необходимо (пройти регистрацию на сайте):

1. Выбрать раздел «ОПЛАТА»;

2. В разделе «Коммунальные услуги» выбрать "НКО РК Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов";

3. Ввести "номер клиента", указать сумму, выбрать способ оплаты "банковской картой";

4. Далее плательщик будет переадресован на форму оплаты.

Внимание! К оплате принимается любая сумма до 5 000 руб.

Комиссия при оплате онлайн составит 2,3% ( Комиссия 1% + сервисный сбор 1,3%).

Перейти на сайт для оплаты: <https://s-gorod.ru/#page=pay&srv=9478>».

6. «НКО РК «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» информирует о возможности граждан получать бесплатные телефонные консультации. Свои вопросы жители Коми могут задать по телефонам «горячей линии» 8 800 200 56 96 (Фонд капитального ремонта) и 8 800 200 82 12 (Центр телефонного обслуживания). Специалисты дают разъяснения по реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов, порядку начисления взносов на капремонт, формирования фонда капремонта, по заключению договоров на формирование фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта с собственниками. Фонд капитального ремонта принимает звонки с понедельника по пятницу с 9 до 17 часов, перерыв в 13 до 14 часов. Центр телефонного обслуживания - с понедельника по пятницу с 8 до 20 часов, в субботу и воскресение с 10 до 16 часов. Звонок бесплатный с любого типа телефона - стационарного, мобильного».