



ВАШИ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ





Создание региональных систем капитального ремонта началось с 2013 года после того, как Жилищный кодекс Российской Федерации был дополнен разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». В настоящее время региональные системы капитального ремонта уже функционируют во всех субъектах Российской Федерации.

Несмотря на то, что программа действует четыре года, граждан по-прежнему волнуют вопросы сроков проведения капитального ремонта, его качества, обоснованности взносов и многое другое. В данной брошюре собрана информация о том, что представляет собой региональная программа капитального ремонта, разъяснены обязанности органов власти и собственников жилых помещений по проведению капремонта, обозначены механизмы контроля за качеством проведенного капремонта, перечислены категории лиц, имеющих право на меры социальной поддержки при уплате взносов за капитальный ремонт.

Уполномоченный по правам человека в Самарской области О. Д. Гальцова

Региональная программа капитального ремонта

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, рассчитана до 2055 года и включает перечень работ по капитальному ремонту и плановый срок их проведения в 18 100 многоквартирных домах¹.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, оказание и (или) выполнение которых финансируются

¹ Постановление Правительства Самарской области от 29.11.2013 № 707 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области».

за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Дополнительно за счет средств фонда капитального ремонта финансируются:

- разработка проектной документации, проведение государственной экспертизы проектной документации, государственной историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или являющихся выявленными объектами культурного наследия;
- переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- утепление фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды) ².

С Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, можно познакомиться на сайте министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области ³.

² Закон Самарской области от 21.06.2013 № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области», части 1 и 2 статьи 23.

³ Сайт министерства энергетики и

Кто исполняет региональную программу капитального ремонта?

Капитальный ремонт многоквартирных домов в рамках региональной программы проводят:

- региональный оператор в части тех многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;
- собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонды капитального ремонта на специальных счетах⁴.

Именно региональный оператор и собственники помещений обязаны обеспечить своевременное проведение капитального ремонта многоквартирных домов, находящихся в их ответственности, путем принятия необходимых решений в соответствии с обязанностями (полномочиями), установленными законодательством, и осуществления (или поручения выбранному лицу) функций заказчика капитального ремонта.

В Самарской области уполномоченным органом, ответственным за реализацию Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, который осуществляет контроль проведения запланированных работ в установленный региональной программой срок, является некоммерческая организация «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта».

Собственникам помещений в многоквартирных домах, принявшим на себя ответственность за своевременное проведение капитального ремонта (формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете), необходимо иметь в виду, что **сроки проведения капитального ремонта (отдельных работ по капитальному ремонту), установленные региональной программой, – это предельные сроки. Провести ремонт раньше, чем определено**

жилищно-коммунального хозяйства Самарской области http://www.minenergo.samregion.ru/deyatelnost/kap_remont/30062/.

⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 168.

региональной программой, можно, а позже – нельзя без наступления установленных законом последствий. Таким последствием для собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете и не обеспечивших проведение капитального ремонта в срок, установленный региональной программой, является лишение их возможности формировать фонд капитального ремонта на специальном счете. Решением органа местного самоуправления изменяется способ формирования фонда капитального ремонта на способ «у регионального оператора», после чего региональному оператору передаются все уже сформированные на специальном счете средства ⁵.

Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. У собственника помещения обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента возникновения права собственности на такое помещение ⁶. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя в том числе взнос на капитальный ремонт. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме ⁷.

Важно знать! 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 не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт ⁸.

⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации, часть 7 статьи 189.

⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации, части 1 и 2 статьи 153.

⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации, часть 2 статьи 154 и статья 169.

⁸ Жилищный кодекс Российской Федерации, часть 3 статьи 158.

На территории Самарской области минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на 2017 год и на первое полугодие 2018 года установлен в размере 5,45 руб. с одного квадратного метра общей площади занимаемого помещения в месяц (для многоквартирных домов, имеющих этажность до 5 этажей включительно) и 6,27 руб. с одного квадратного метра общей площади занимаемого помещения в месяц (для многоквартирных домов, имеющих этажность 6 этажей и выше, в том числе переменную этажность с одной из частей дома 6 этажей и выше)⁹, а на второе полугодие 2018 года в размере 5,67 руб. и 6,52 руб. соответственно¹⁰.

Платить взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома без взимания комиссии можно в следующих организациях: ЗАО «Национальные кредитные карточки»; МУП городского округа Чапаевск «Городской расчетный центр»; ООО «ПСМТ» (QIWI); АККСБ «КС БАНК» (ПАО); ПАО «Межтопэнергобанк»; Небанковская кредитная организация «МОНЕТА.РУ»; ПАО «Сбербанк России»; ОАО «КБ «Солидарность»; ООО «Земский банк»; ФГУП «Почта России»¹¹.

Социальная поддержка граждан при уплате взносов на капитальный ремонт

С 01.01.2016 года компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей

⁹ Постановление Правительства Самарской области от 08.06.2016 № 293 «Об установлении на 2017 год минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Самарской области».

¹⁰ Постановление Правительства Самарской области от 17.05.2017 № 319 «Об установлении на 2018 год минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Самарской области».

¹¹ Сайт некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» <http://fcrso.ru/how-pay>.

площади жилого помещения в месяц, установленного Правительством Самарской области, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, предоставляется следующим категориям граждан:

- одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, – в размере 50 %;
- одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет, – в размере 100 %;
- проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, – в размере 50 %;
- проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет, – в размере 100 %¹².
- инвалидам I и II групп, детям-инвалидам, гражданам, имеющим детей-инвалидов, – не более 50 %¹³.

На территории Самарской области региональный стандарт нормативной площади жилого помещения составляет:

18 м² общей площади на одного члена семьи из трех и более человек;

21 м² общей площади на одного члена семьи из двух человек;

33 м² общей площади на одиноко проживающего человека¹⁴.

Таким образом, одиноко проживающий собственник жилого помещения, достигший установленного возраста, получит компенсацию расходов на уплату взноса на капитальный ремонт только за

¹² Закон Самарской области от 21.06.2013 №60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области», часть 6 статьи 7.

¹³ Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», статья 17.

¹⁴ Закон Самарской области от 28.12.2004 № 191-ГД «О региональных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг в Самарской области», статья 3.

33 м², а семья из двух человек получит компенсацию только за 42 м² независимо от площади жилья.

Необходимо учитывать, что субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению¹⁵.

По вопросу назначения компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт необходимо обращаться в государственное казенное учреждение социальной защиты населения по месту жительства.

Возможно ли изменение способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома (переход от регионального оператора на специальный счет)?

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) владелец специального счета (товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация, региональный оператор);

3) лицо, уполномоченное на оказание услуг по предоставлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет (выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним);

4) порядок предоставления платежных документов;

¹⁵ Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2005 № 761, пункт 6.

5) размер расходов, связанных с предоставлением платежных документов, условия оплаты этих услуг;

б) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети Интернет).

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 и в государственную жилищную инспекцию Самарской области.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через двенадцать месяцев после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет¹⁶.

Возможен ли перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний период?

Внесение изменений в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, осуществляется при ее актуализации. Программа подлежит актуализации не реже одного раза в год. Соответствующие изменения вносятся постановлением Правительства Самарской области, проект которого формируется министерством

¹⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации, статьи 170, 173, 175, 176.

энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области на основании сведений, поступивших от органов местного самоуправления в Самарской области, некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» и государственной жилищной инспекции Самарской области.

Сведения, необходимые для принятия решения о внесении изменений в программу, предоставляются органами местного самоуправления в Самарской области не позднее 28 февраля года, предшествующего году реализации программы.

С предложениями о внесении изменений в программу в министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области вправе обратиться:

- собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие не менее чем 10 процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- некоммерческая организация «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта».

Перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний период осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случаях:

- установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранний срок, чем предусмотрено программой ¹⁷;
- достаточности средств фонда капитального ремонта для выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту, указанных в решении о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквар-

¹⁷ Порядок установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства Самарской области от 16.02.2015 № 68.

тирном доме в более ранний срок, чем предусмотрено программой, или принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении дополнительных взносов на капитальный ремонт в размере, превышающем установленный минимальный размер взноса на капитальный ремонт (далее – дополнительные взносы), и (или) о принятии предложения регионального оператора о привлечении кредитных (заемных) средств для проведения капитального ремонта в более ранний срок с последующим возмещением расходов регионального оператора за счет дополнительных взносов.

К обращению о внесении в программу изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний срок (период), прилагаются:

- копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего соответствующее решение;
- копия решения (протокола) комиссии, подтверждающего необходимость проведения видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту в более ранний срок, чем запланировано программой;
- информация регионального оператора о формировании фонда капитального ремонта в отношении данного многоквартирного дома, содержащая заключение о достаточности средств фонда капитального ремонта для финансирования капитального ремонта в соответствии с решением собственников помещений, а в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта и (или) невозможности проведения региональным оператором капитального ремонта за счет собственных средств в срок, указанный в решении общего собрания, прилагается копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение об установлении дополнительных взносов и (или) о принятии предложения регионального оператора о привлечении кредитных (заемных) средств для проведения капитального ремонта многоквартирного дома в срок, указанный в обращении, и погашении кредита (займа) за счет дополнительных взносов ¹⁸.

¹⁸ Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, утвержденная Постановлением Правительства Самарской области от 29.11.2013 № 707, раздел 5.

Контроль за ходом и качеством ремонта, организованного региональным оператором, участие в приемке работ

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме¹⁹. Для реализации этого права Жилищный кодекс Российской Федерации предлагает собственникам помещений в многоквартирном доме на общем собрании определить лицо (но это могут быть и несколько лиц), которое будет уполномочено от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты²⁰. Региональный оператор обязан включить представителя (представителей) собственников помещений в многоквартирном доме в состав комиссии по приемке выполненных работ²¹.

Определение общим собранием представителя (представителей) собственников помещений при принятии решения о проведении капитального ремонта позволяет не только обеспечить участие собственников в приемке работ и подписании актов, но дает возможность организовать постоянный контроль со стороны представителей собственников за действиями регионального оператора по организации капитального ремонта дома. Уполномоченные представители собственников могут осуществлять контроль действий регионального оператора на следующих этапах организации капитального ремонта дома:

- разработка и утверждение проектной документации на проведение капитального ремонта;
- проведение конкурса для отбора подрядной организации (организаций) для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту, заключение соответствующего договора (договоров);

¹⁹ Жилищный кодекс Российской Федерации, пункт 3 части 2 статьи 181.

²⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации, пункт 5 части 5 статьи 189.

²¹ Жилищный кодекс Российской Федерации, пункт 5 части 2 статьи 182.

- организация контроля качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствия услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

- создание приемочной комиссии и осуществление приемки выполненных работ;

- оплата услуг и работ по капитальному ремонту, оказанных, выполненных подрядчиками;

- передача лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, копий документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Представителями собственников интересующие сведения и документы могут быть получены от регионального оператора в ответ на запросы (обращения) в письменной или электронной форме, в ходе личного приема руководителем регионального оператора или уполномоченными на это лицами, как разъяснения по телефону горячей линии регионального оператора.

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на его счете, за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором ²². Это означает, что если собственники помещений (уполномоченные ими лица) выявляют какие-то нарушения по срокам, объемам или качеству работ подрядной организации, им необходимо направлять свои обращения (претензии) региональному оператору, а не подрядчику.

Региональный оператор обязан нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений ²³.

²² Жилищный кодекс Российской Федерации, часть 6 статьи 182.

²³ Жилищный кодекс Российской Федерации, пункт 11 части 2 статьи 182.

Кто осуществляет контроль за проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

Некоммерческая организация «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и осуществляет контроль за подрядными организациями.

Государственная жилищная инспекция Самарской области осуществляет региональный государственный жилищный надзор за соблюдением установленных требований к деятельности некоммерческой организации «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта» и за формированием фондов капитального ремонта.

Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области осуществляет контроль за выполнением Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, утвержденной Постановлением Правительства Самарской области от 29.11.2013 № 707.

Есть вопросы? Обращайтесь!

Некоммерческая организация «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта»

адрес: 443013, г. Самара, ул. Дачная, д. 24
телефон: 8(846) 300-41-59 – для жителей г. Самары,
8(8482) 65-00-59 – для жителей г. Тольятти,
8(800) 500-64-76 – для муниципальных образований
электронная почта: info@fkrso.ru

Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области

адрес: 443010, г. Самара, ул. Самарская, д. 146а
телефон: 8 (846) 332-22-03
электронная почта: energo@samregion.ru

Государственная жилищная инспекция Самарской области

адрес: 443010, г. Самара, ул. Красноармейская, д. 1

телефон: 8 (846) 200-02-56

электронная почта: info@gzhi-samara.ru

Как обратиться к Уполномоченному по правам человека в Самарской области?

1. Направить письменное обращение по адресу: 443020, г. Самара, ул. Ленинградская, д. 75.

2. Направить электронное обращение Уполномоченному через сайт: www.ombudsman63.ru или по электронной почте: ombudsman.samara@yandex.ru.

3. Прийти на консультацию в приемную граждан Уполномоченного по правам человека в Самарской области по адресу:

г. Самара, ул. Маяковского, д. 20.

Приемная граждан работает с 9:00 до 18:00,

в пятницу с 9:00 до 17:00. Перерыв с 13:00 до 13:48.

4. Уполномоченный по правам человека в Самарской области ведет прием каждую среду по предварительной записи. Телефон: 8(846) 337-29-03.

