



НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОВАРТИРНЫХ ДОМОВ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Организация **КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

общего имущества многоквартирных домов
Тюменской области

Информация для собственников



г. Тюмень

Формирование новой системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области



Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме нести расходы на выполнение капитального ремонта общего имущества определена Жилищным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ.

Правительство
Тюменской области



✓ Создание регионального оператора, учредитель – Тюменская область в лице Департамента жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области

2005–2012



2013

2014



Регламентировано обязательное принятие решений собственниками помещений в МКД о финансировании капитального ремонта

✓ Формирование и принятие региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области

✓ Определение минимального размера взноса на капитальный ремонт





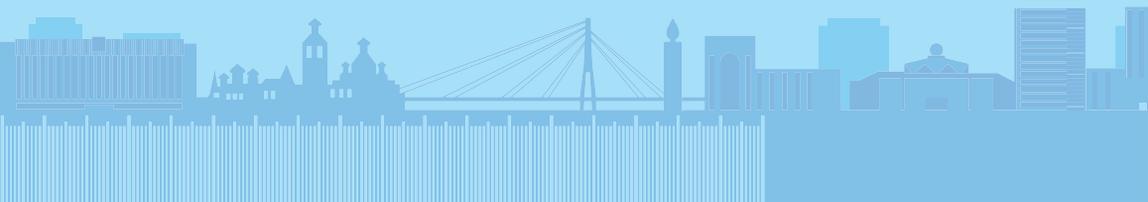
Распоряжением Правительства Тюменской области от 15 декабря 2014 года № 2224-рп утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Тюменской области.

Период реализации региональной программы
30 лет

Региональная программа подлежит актуализации не реже одного раза в год

В региональную программу включаются все многоквартирные дома Тюменской области, за исключением:

- ▶ признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- ▶ расположенных на земельных участках, в отношении которых в соответствии с Жилищным кодексом РФ приняты решения об изъятии для государственных и (или) муниципальных нужд;
- ▶ в которых имеется менее чем 3 квартиры



Полномочия органов местного самоуправления при реализации программы капитального ремонта общего имущества



Разработка и утверждение краткосрочных муниципальных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области



Организация общего собрания собственников для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, если решение не было принято собственниками самостоятельно



Принятие решения о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и предложениями регионального оператора, в случае если собственники не приняли решение о проведении капитального ремонта



Согласование актов приемки выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области



Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направление такого решения владельцу специального счета, 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, и при этом, в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта



Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт на специальных счетах составляет менее чем 50% от размера представленных к оплате счетов, и образовавшаяся задолженность не была погашена собственниками помещений, формирующими фонды капитального ремонта на специальных счетах, в установленный законодательством срок (статья 173, часть 8-10 ЖК РФ).



Постановлением Правительства Тюменской области
от 27.12.2013 г. №580-п создана
Некоммерческая организация
**«Фонд капитального ремонта многоквартирных
домов Тюменской области»**
(далее – Региональный оператор)



Финансирование деятельности Регионального
оператора осуществляется из бюджета
Тюменской области

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 в этих
многоквартирных домах

Использование указанных средств на иные цели,
в том числе на оплату административно-хозяйственных
расходов регионального оператора,



не допускаются!



Основные функции регионального оператора



аккумуляция взносов на капитальный ремонт



открытие на свое имя счетов, специальных счетов и совершение операций по ним



осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту



финансирование расходов на капитальный ремонт



взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления, собственниками в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта



осуществление иных, предусмотренных действующим законодательством и учредительными документами регионального оператора функций



За неисполнение и ненадлежащее исполнение обязанностей регионального оператора, орган исполнительной власти субъекта РФ несет субсидиарную ответственность.



Виды работ по капитальному ремонту



Перечень

услуг и (или) работ по капитальному ремонту
общего имущества в МКД включает в себя:

ст.166 ч.1 ЖК РФ



Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения



Ремонт или замена 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



Разработка проектной документации*



Проведение государственной экспертизы проектной документации*



Осуществление строительного контроля*



Установка индивидуальных тепловых пунктов*



Переустройство плоской крыши на скатную крышу (по результатам проектирования)*

**Дополнительный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту утвержден Постановлением Правительства Тюменской области от 14.04.2016г. №156-п*



На основании ч. 1 ст. 174 ЖК РФ средства фонда капитального ремонта могут использоваться для:

- ✓ оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
 - ✓ разработки проектной документации;
- ✓ оплаты услуг государственной экспертизы проектной документации;
 - ✓ оплаты услуг по строительному контролю;
- ✓ погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:



на основании платежных документов, уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в полном объеме и в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги



уплачивать пени, в случае ненадлежащего исполнения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в соответствии с законодательством



участвовать в принятии решений по организации и проведению капитального ремонта



участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту



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.

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта



Собственники помещений вправе выбрать один из способов накопления средств на капитальный ремонт

На специальном счете

Владелец счета:

- ✓ ТСЖ, жилищный кооператив;
- ✓ Управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления;
- ✓ Региональный оператор

Владелец специального счета формирует фонд капитального ремонта только на одном специальном счете, только в отношении одного многоквартирного дома

На счете регионального оператора

Средства фонда капитального ремонта всех многоквартирных домов аккумулируются на счете регионального оператора

ЕСЛИ способ формирования не выбран*



* В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

Источники формирования фонда капитального ремонта:



- ✓ Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме
- ✓ Пени, в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт
- ✓ Проценты, начисленные банком за пользование денежными средствами



Добровольные ежемесячные взносы:

Решением общего собрания собственники вправе установить размер взноса на капитальный ремонт в большем размере, чем установленный минимальный размер взноса.

ВАЖНО!



Специальный счет



Специальный счет, для формирования фонда капитального ремонта, может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей.

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должен содержать решение:



О размере взноса в фонд капитального ремонта, в размере не менее 7.5 рублей в месяц за один квадратный метр жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме (постановление правительства Тюменской области от 15.12.2015 года № 642-п)



О выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт, о размере расходов и условий оплаты этих услуг



О выборе владельца специального счета:

- ЖСК; ТСЖ;
- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;
- региональный оператор



Наименование кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет

Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям на своем официальном сайте в сети «Интернет».

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта



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

В течение пяти рабочих дней решение должно быть направлено региональному оператору или владельцу специального счета.

Счет
регионального
оператора

Специальный
счет

Решение вступает в силу **через 3 месяца*** после направления региональному оператору решения общего собрания собственников

* Закон Тюменской области от 24 июня 2016 г. N 57 "О внесении изменения в Закон Тюменской области «О регулировании жилищных отношений в Тюменской области»

В случае, если на проведение капитального ремонта предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, принятие собственниками помещений в МКД решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта допускается при условии полного погашения такой задолженности

Специальный
счет

Счет
регионального
оператора

Решение вступает в силу **через 1 месяц** после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников

ВАЖНО!

В случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет **менее чем 50%** от размера представленных к оплате счетов, владелец специального счета информирует собственников помещений в МКД о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора.

В связи с непогашением задолженности орган местного самоуправления в течении месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Порядок проведения капитального ремонта



Представление собственникам предложения о проведении капитального ремонта

не менее чем за 2 мес. до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом либо региональный оператор

Рассмотрение собственниками предложения и принятие решения о капитальном ремонте

в течении 3-х месяцев с момента получения предложения о проведении капитального ремонта

рассматривают предложения, принимают решение о проведении капитального ремонта и утверждают

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смету расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемке выполненных работ и согласовывать акты

в случае если, собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта

органы местного самоуправления самостоятельно принимают решение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой и предложениями регионального оператора

Капитальный ремонт

Средства фонда капитального ремонта



Государственная поддержка



Важно!

Собственники, выбравшие способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, вправе в любое время принять решение о проведении капремонта своего МКД, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта



A large, rounded rectangular area containing 20 horizontal blue lines, intended for taking notes.





Ответы на часто задаваемые вопросы



Вопрос - Ответ

Вопрос: В какие сроки собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение о способе формирования фонда капитального ремонта?

Ответ: В соответствии с постановлением Правительства Тюменской области от 14.04.2014 г. № 157-п (в редакции от 10.02.2015) решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме **не позднее четырех месяцев** со дня официального опубликования Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. Уточнить информацию о Вашем доме можно на официальном сайте Фонда www.fkr72.ru в разделе «Для собственников».

Вопрос: Если в квитанции неверно указаны данные плательщика либо площадь помещения (квартиры), куда можно обратиться?

Ответ: В случае несоответствия данных, указанных в квитанции (фамилия, имя, отчество собственника, площадь помещения), Вам необходимо обратиться с правоустанавливающими документами, подтверждающими право собственности на помещение:

- в ближайший абонентский пункт ОАО «ТРИЦ»;
- в Фонд по адресу: улица Новгородская, д. 10, каб. 412;
- направить через ФГУП «Почта России» заявление и копии правоустанавливающих документов в Фонд. Почтовый адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Новгородская, 10 НО «ФКР ТО»;
- направить обращение на адрес электронной почты (форма заявления и адрес электронной почты на официальном сайте Фонда www.fkr72.ru)





Вопрос - Ответ

Ответы на часто задаваемые вопросы



Вопрос: Оплачивают ли взносы на капитальный ремонт проживающие в служебных помещениях или по договору социального найма?

Ответ: ч.1 ст.169 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Если помещение служебное или Вы проживаете по договору социального найма, собственником которого является государство или муниципалитет, оплачивать взносы на капитальный ремонт будут собственники помещений в многоквартирном доме.

Вопрос: Нужно ли заключать договор с Региональным оператором?

Ответ: В соответствии с Федеральным законом РФ № 176-ФЗ от 29 июня 2015 г. «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, заключение договоров о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов между НО «ФКР ТО» и собственниками помещений, расположенных в многоквартирных домах, не требуется.





Ответы на часто задаваемые вопросы



Вопрос - Ответ

Вопрос: Как можно узнать о поступлении денежных средств на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт?

Ответ: В соответствии со ст.183 ЖК РФ региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт. Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Региональный оператор по запросу предоставляет сведения собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом.

Кроме того, ознакомиться с информацией о поступлении взносов в фонд капитального ремонта в Вашем доме можно на официальном сайте Фонда www.fkr72.ru в разделе «Для собственников»

Вопрос: Можно заключить договор о проведении капитального ремонта с физическим лицом, если мы формируем фонд капитального ремонта на специальном счете?

Ответ: В соответствии с ч. 2 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ виды работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.





Вопрос - Ответ

Ответы на часто задаваемые вопросы



Вопрос: Если не оплачивать взносы на капитальный ремонт, какая предусмотрена ответственность?

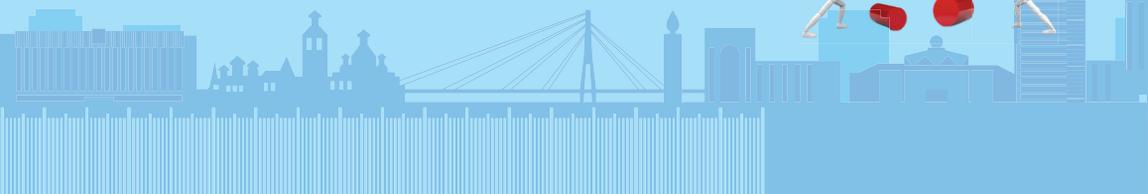
Ответ: К неплательщикам взносов на капитальный ремонт будут применяться те же санкции, что и при неоплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с нормами жилищного законодательства, т. е. взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ). На сумму долга будут начислены пени, в размере, согласно действующего законодательства.

Вопрос: В моей собственности находится нежилое помещение в многоквартирном доме, буду ли я платить взносы на капитальный ремонт?

Ответ: Начисления производятся на все помещения многоквартирного дома, на которые имеются права собственности, в том числе и нежилые.

Вопрос: Переходит ли обязательство предыдущего собственника к новому собственнику при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме?

Ответ: При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.





Ответы на часто задаваемые вопросы



Вопрос - Ответ

Вопрос: Можно ли использовать денежные средства, размещенные на специальном счете на ремонтные работы, не предусмотренные региональной программой?

Ответ: Проведение видов работ по капитальному ремонту, не указанных в перечне работ, предусмотренных региональной программой, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплаченных в виде взносов на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса, при условии наличия решения общего собрания собственников о проведении таких видов работ и установлении взноса, превышающего минимальный.

Вопрос: Каков порядок привлечения Региональным оператором подрядных организаций для ремонта наших домов?

Ответ: Привлечение Региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется на конкурсной основе, путем заключения с подрядными организациями договоров, предусматривающих установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

Вопрос: Где можно оплатить взносы на капитальный ремонт?

Ответ: Оплатить взнос на капитальный ремонт многоквартирных домов Вы можете по номеру лицевого счета:

- в абонентских пунктах ОАО «ТРИЦ»;
- через Интернет-сервис «Личный кабинет» или онлайн-оплатой без входа в Личный кабинет на
- сайте ОАО «ТРИЦ» (триц.рф);
- в отделениях почтовой связи ФГУП «Почта России»;
- в кассах и банкоматах кредитных учреждений.





**Некоммерческая организация
«Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов
Тюменской области»**

Адрес:
625048, г. Тюмень, ул. Новгородская, 10



8 (3452) 393-107

E-mail: nofkrto@yandex.ru

Сайт: www.fkr72.ru

**Вконтакте
<http://vk.com/club103284771>**

