

Сумма уже четко определена - минимум 6.60 с квадратного метра будут платить вологжане за капремонт, начиная с октября 2014 года. Откуда эта цифра? Будет ли она меняться? На ремонт чего пойдут эти деньги?

При расчете минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов учитывались положения приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.07.2013г. № 288 «Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт». Исходя из произведенного расчета среднее значение минимального взноса на территории области составило 8,9 рублей на 1 кв. м площади занимаемого помещения.

Однако, учитывая социальную ситуацию на территории Вологодской области, размер минимального взноса был приведен в соответствие с федеральным стандартом на капитальный ремонт по Вологодской области, установленным Правительством Российской Федерации постановлением от 21.02.2013 года № 146 «О федеральных стандартах жилого помещения и коммунальных услуг на 2013-2015 годы», равным значению 6,6 рублей на 1 кв. м площади.

Обязанность по уплате взносов возникнет с **октября 2014** года, то есть по истечении **восьми месяцев** после официального опубликования областной программы капитального ремонта. Постановлением Правительства области о минимальном взносе также установлен перечень работ и/или услуг по капитальному ремонту общего имущества, которые могут производиться за счет уплаченных взносов из расчета минимально установленного размера.

Если собственники примут решение установить взнос в большем размере, то за счет получившейся разницы можно добавить виды работ на капитальный ремонт, не установленные постановлением Правительства области.

Размер минимального взноса может ежегодно индексироваться на коэффициент инфляции. В дальнейшем предполагается произвести перерасчет и установить дифференцированный взнос на капитальный ремонт (дифференциация может быть по муниципальным образованиям области, по типам домов, зависеть от этажности и степени благоустройства дома). Более подробная информация по расчету минимального размера взноса представлена в презентации «Минимальный взнос» на сайте Департамента строительства и ЖКХ области (<http://www.depreregion.ru/>) и официальном сайте некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области» (<http://fondkapremmkdvologda.ru/>).

Жилищным кодексом РФ и Законом области № 3088-03 установлен перечень работ и услуг, которые могут финансироваться за счет средств, формируемых исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Этот перечень включает:

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

2. Можно ли как-то проконтролировать формирование и расходование средств, собранных собственниками?

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам дома сведения о формировании и расходовании средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома. На сайте Регионального оператора будут организованы виртуальные личные кабинеты, где будет храниться и обновляться необходимая информация. Собственник всегда сможет узнать, сколько денег накопил дом и сколько он перевел сам.

Работы по капитальному ремонту начнут проводиться с 2015 года, в соответствии с областной программой капитального ремонта многоквартирных домов.

3. Если собственники через какое-то время захотели собирать деньги не на счете Регионального оператора, а на собственном спец.счете в банке, или наоборот, что нужно делать?

Принять соответствующее решение на общем собрании МКД двумя третями голосов собственников дома. Затем, в течение 5 рабочих дней, протокол собрания направить Региональному оператору (Вологда, ул. Карла Маркса, д. 4). После процедуры одобрения решения собственниками региональным оператором, спецсчет дома может быть открыт через полгода. После же открытия счета в течение 5 рабочих дней, деньги, накопленные домом с помощью Регионального оператора, будут полностью переведены на этот спецсчет.

Если собственники помещений приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и переходе к формированию фонда капремонта у регионального оператора собственники помещений в течение пяти рабочих дней должны направить решение общего собрания владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт. Решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания, который в течение пяти дней после этого обязан перечислить средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

Условием при изменении способа формирования фонда капитального ремонта является полная выплата кредита (займа), если такой кредит был предоставлен для капитального ремонта под средства фонда капитального ремонта на специальном счете, или полное погашение задолженности перед региональным оператором по выполненному капитальному ремонту.

4. А если подошло время на капремонт, а денег на спецсчете дома недостаточно?

Собственники могут принять решение на общем собрании собственников многоквартирного дома и отложить проведение капитального ремонта (естественно, если состояние дома это позволяет), известив об этом орган местного самоуправления.

Не исключено, что возникнут и другие случаи. Например, управляющая компания может инициировать проведение ремонта раньше запланированного срока. В данном случае собственники могут разово собрать средства, которых не хватает на проведение работ по капитальному ремонту, оформить банковский кредит, взять заем в управляющей компании. Естественно, все эти процедуры будут проводиться только с согласия собственников, оформленного протоколом общего собрания.

5. Представим, что срок ремонта подошел. Как будет действовать Региональный оператор?

За 6 месяцев до года проведения работ Региональный оператор направит предложения собственникам МКД (перечень работ, сроки, стоимость, источники финансирования). Затем в течение трех месяцев собственники должны на общем собрании принять решение о проведении капитального ремонта. Если собственники не приняли такого решения, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с областной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

Если решение по проведению ремонта принято, то Региональный оператор разрабатывает проектно-сметную документацию и проводит открытый конкурс на выбор подрядчика. Процедура конкурсного отбора подрядчика будет максимально открытой, с привлечением в конкурсную комиссию представителей общественности, а также уполномоченных лиц от собственников МКД. Результаты работы подрядчика, будут подвергаться тройной проверке - со стороны собственников, органов местного самоуправления и Регионального оператора.

6. Как быть тем, кто не является собственником жилья, а является нанимателем ?

В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ наниматели муниципальных (и государственных) жилых помещений не будут платить взносы на капитальный ремонт. В данном случае взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме должен вносить собственник жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

7. Какие меры социальной поддержки будут распространяться на выплаты по капремонту.

Из областного бюджета будет предусмотрена выплата ЕДК (ежемесячная денежная компенсация) категориям льготников, проживающих в многоквартирных домах и имеющих право на компенсацию расходов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а также предусматривается субсидия малоимущим гражданам при условии, что расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в общей сумме превышают 22% совокупного дохода семьи.

8. Каковы преимущества и недостатки формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Плюсы формирования фонда капитального ремонта на общем счете Регионального оператора:

1) собственники имеют обязательственные права в отношении Фонда по проведению капитальных ремонтов в соответствии с программой капитальных ремонтов с учетом ее актуализации.

2) Вологодская область несет субсидиарную ответственность по неисполнению обязательств Фонда перед собственниками.

3) Учредителем Фонда является Вологодская область в лице Департамента строительства и ЖКХ области.

4) За деятельностью Фонда и целевым использованием им средств осуществляется всесторонний контроль (собственники, общественные организации, органы местного самоуправления, ГЖИ, Контрольно-счетная палата ВО, Росфиннадзор, прокуратура, учредитель, попечительский совет).

5) Фонд является специализированной некоммерческой организацией, основной функцией которой является организация проведения капитального ремонта, имеющей штат из квалифицированных кадров.

6) Все капитальные ремонты Фонд согласовывает с собственниками посредством проведения общего собрания.

7) Уполномоченный представитель от собственников принимает участие в конкурсной комиссии по выбору подрядных организаций.

8) Технический надзор осуществляется уполномоченным представителем собственников, ОМС и Фондом.

9) Акты выполненных работ согласовываются с уполномоченным представителем собственников, ОМС и Фондом.

1) Фонд готовит квитанции, производит расчеты льгот и ведет претензионную работу с должниками.

2) Фонд предоставляет беспроцентные займы на возвратной основе за счет накопленных взносов.

3) Фонд ведет учет средств капитального ремонта в разрезе каждого собственника и предоставляет информацию по накапливаемому фонду.

Минусом формирования фонда капитального ремонта **на общем счете Регионального оператора** является то, что собственники ограничены в самостоятельном распоряжении средствами, находящимися на счете Фонда.

9. Кто будет осуществлять контроль за деятельностью Регионального оператора?

Деятельность Регионального оператора является подконтрольной.

В отношении Регионального оператора осуществляется всесторонний государственный контроль (надзор) со стороны государственных органов и общественный контроль, осуществляемый институтами гражданского общества, в т.ч. общественными организациями, и непосредственно собственниками помещений в МКД.

К органам государственного контроля (надзора), в частности, относятся:

- Государственная жилищная инспекция области как уполномоченный орган государственного жилищного надзора,

- Департамент строительства и ЖКХ области как орган, осуществляющий функции учредителя Фонда,

- Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере (Росфиннадзор), органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований - осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Жилищным законодательством РФ предусмотрены различные механизмы для обеспечения открытости деятельности регионального оператора:

- обязательный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора;

- размещение в обязательном порядке информации на официальном сайте регионального оператора;

- направление собственниками запросов о формировании фондов капитального ремонта и др.

В системе управления Региональным оператором внутренний надзор за его деятельностью осуществляет коллегиальный орган - попечительский совет, в состав которого включены представители органов законодательной и исполнительной власти области, а также члены Общественной палаты Вологодской области.

10. С какой целью создан Региональный оператор?

В соответствии с Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ в Жилищный Кодекс Российской Федерации внесены существенные изменения по вопросам организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

С целью аккумулирования взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах; оказание консультационных, информационных услуг по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, открытия на свое имя специальных счетов; осуществления функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах; финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах; взаимодействия с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Вологодской области создана некоммерческая организация Вологодской области «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области», зарегистрированная в Управлении Министерства юстиции по Вологодской области 6 сентября 2013 года.

Региональный оператор создан постановлением Правительства Вологодской области, учредителем которого является Вологодская область в лице Департамента строительства и жилищно-коммунального хозяйства Вологодской области. Правительством области предусматривается выделение субсидии в виде имущественного взноса Региональному оператору на обеспечение административно- хозяйственной деятельности.

Более подробная информация о деятельности Регионального оператора представлена в методическом пособии «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области», размещенном на официальных сайтах Департамента строительства и ЖКХ области и Регионального оператора.