

Адреса отделов регионального оператора, курирующих
муниципальные образования Краснодарского края:

г. Краснодар:
г. Краснодар, ул. Рашилевская,
д. 179, стр. 1 Б, этаж 4, 401 кабинет
8 (861) 298-08-40
23fond-01@mail.ru;

г. Горячий Ключ:
г. Горячий Ключ, ул. Ленина, д. 230,
оф. 4
8 (86159) 4-13-43
23fond-01@mail.ru

Динской район:
ст. Динская, ул. Красная, 12, 2 этаж,
каб. 9
8 (86162) 5-09-70
23fond-01@mail.ru;

Славянский, Краснодарский
районы:
г. Славянский-на-Кубани,
ул. Протоочная, 136, 2 этаж, оф. 206
8 (86146) 4-14-03
23fond-05@mail.ru;

город-герой Новоросси́ск:
г. Новоросси́ск, ул. Толстого, 4,
оф. 103
8 (8617) 72-00-35
8 (8617) 72-00-33
23fond-03@mail.ru;

Северский район:
ст. Северская, ул. Ленина, 49 "Г",
3 этаж, оф. 6
8 (86166) 2-43-34
23fond-01@mail.ru;

город-курорт Анапа:
город-курорт Анапа,
ул. Астраханская/Заводская,
д. 69А/28А, каб.22
8 (86133) 3-10-51
23fond-03@mail.ru;

Кавказский, Тбили́сский районы:
г. Кропоткин, ул. Красная, 187
8 (86138) 7-24-62
23fond-11@mail.ru;

Каневской, Ленинградский,
Брюховский районы:
ст. Каневская, ул. Горького, 66 "А",
2 этаж
8 (86164) 7-96-92
8 (86164) 7-96-93
23fond-10@mail.ru;

Тихорецкий, Выселковский,
Новоокровский, Белоглинский
районы:
г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 161 "А"
8 (86196) 7-05-96
8 (86196) 7-05-99
23fond-08@mail.ru;

Белореченский, Апшеронский
районы:
г. Белореченск, ул. Ленина, 50, оф. 8
8 (86155) 3-34-77
8 (86155) 3-34-92
23fond-07@mail.ru;

Усть-Лабинский район
г. Усть-Лабинск, ул. Ленина, 88, оф. 7
8(86135) 4-06-54
23fond-07@mail.ru

Епский, Щербиновский,
Староминский районы
г. Епск, ул. Мира, 118, 2 этаж
8(86132) 2-06-76, 8(86132) 2-09-49
23fond-06@mail.ru

Курганинский, Лабинский,
Мостовский, Отрадненский,
Успенский районы
г. Курганинск, ул. Калинина, д. 27
8(86147) 2-82-17, 8(86147) 2-57-48
23fond-04@mail.ru

Туапсинский район
г. Туапсе, ул. Фрунзе, д. 42, каб. 13
8(86167)2-51-62
23fond-02@mail.ru

Темрюкский район:
г. Темрюк, ул. Розы Люксембург, 26,
оф. 10, 2 этаж - вход со двора
8 (86148) 5-11-13
8 (86148) 5-13-45
23fond-05@mail.ru;

г. Армавир:
г. Армавир, ул. Карла Либкнехта, 59
8 (86137) 5-99-60
8 (86137) 5-99-65
23fond-04@mail.ru;

г. Геленджик:
г. Геленджик, ул. Красноварлейская,
38, оф. 905
8 (86141) 5-14-74
8 (86141) 5-14-87
23fond-03@mail.ru;

г. Сочи:
г. Сочи, ул. Кубанская, 15
8 (862) 448-00-56
8 (862) 448-00-57
23fond-02@mail.ru;

Новокубанский, Тулькевичский
районы:
г. Тулькевичи,
ул. Советская, 53
8 (86160) 5-00-40
8 (86160) 5-04-00
23fond-11@mail.ru;

Кущевский район:
ст. Кущевская,
пер. Первомайский, 95
8 (86168) 5-31-37
8 (86168) 5-47-27
23fond-10@mail.ru;

Тимашевский, Калининский,
Кореновский,
Приморско-Ахтарский районы:
г. Тимашевск, ул. Ленина,
165 "А", 2 этаж, каб. 3, 6
8 (86130) 4-48-37
8 (86130) 4-48-52
23fond-09@mail.ru;

Павловский, Крыловский
районы:
ст. Павловская,
ул. Ленина, 15 (2-ой этаж)
8 (86191) 5-48-31
23fond-08@mail.ru.

Крымский, Абинский районы
г. Крымск, ул. Сверлова, 2
8 (86131) 2-45-22
8 (86131) 2-46-22
23fond-05@mail.ru

Центр общественного контроля
ЖКХ-Контроль
8 (918) 096-07-10
centrokm@mail.ru

Горячая линия
министерства ТЭК и ЖКХ КК
8 (861) 259-67-57

Горячая линия
Государственной жилищной
инспекции КК
8 (861) 259-10-30



ЖКХ КОНТРОЛЬ



КРАСНОДАРСКИЙ КРАЕВОЙ ФОНД
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ



СОХРАНИМ СВОИ ДОМА
ДЛЯ БУДУЩИХ ПОКОЛЕНИЙ

350000, г. Краснодар, ул. Рашилевская, д. 179, стр. 1 Б,
тел. 8 (861) 298-00-01, 8 (861) 298-07-77, факс 8 (861) 298-05-21,
e-mail: 23fond-krd@mail.ru

2018 г.

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения, которые обязали все субъекты Российской Федерации создать региональных операторов капитального ремонта, построить системы капитального ремонта, разработать и утвердить региональные программы, а собственников - уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества дома.

Распоряжением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 09.09.2013 № 767-р у нас в крае был создан свой региональный оператор - Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов.

Учредителем регионального оператора является министерство топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края, за счет единовременных и регулярных поступлений которого осуществляется оплата административно-хозяйственной деятельности регионального оператора.

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт этих домов. Использование указанных средств на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора не допускается.

Согласно ст. 178 Жилищного кодекса РФ администрация Краснодарского края несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Краснодарского края, утверждена постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31.12.2013 № 1638.

(www.pravo.gov.ru, <http://kapremont23.ru/house/programm/>,
<http://www.gkh-kuban.ru/kaprem3>)

Согласно ст. 20 Закона Краснодарского края от 01.07.2013 № 2735-КЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края» в региональную программу включаются многоквартирные дома, все квартиры в которых являются структурно обособленными помещениями, обеспечивающими возможность прямого доступа к помещениям общего пользования, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и многоквартирных домов, в которых имеется менее чем три квартиры.

Региональная программа подлежит ежегодной актуализации, во время которой в неё включаются введенные в эксплуатацию многоквартирные дома и исключаются дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также при необходимости корректируется информация по уже включенным многоквартирным домам.

В региональную программу включаются и новые многоквартирные дома (новостройки), срок эксплуатации которых менее 5 лет и которые еще находятся на гарантии застройщика.

В настоящее время в региональную программу включено более 18 тысяч многоквартирных домов, расположенных на территории Краснодарского края.



Сроки проведения капитального ремонта

В отношении каждого многоквартирного дома региональной программой предусмотрены виды работ и плановые (трехлетние) периоды их проведения, так называемые предельные сроки проведения ремонта.

Основными критериями очередности являются дата постройки дома и дата последнего проведения капитального ремонта. На основании данных по каждому дому рассчитывается степень потребности в проведении капитального ремонта того или иного конструктивного элемента, инженерного оборудования и устанавливаются сроки проведения работ.

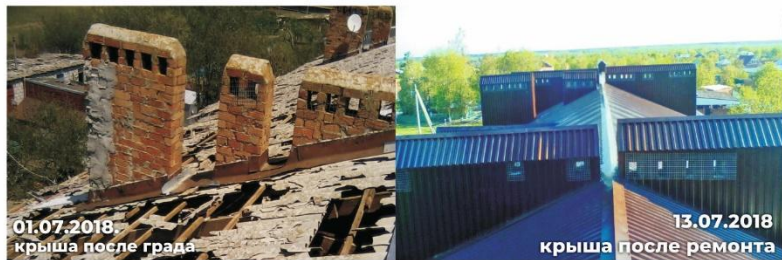
Конкретный год проведения капитального ремонта в многоквартирном доме определяется в краткосрочном (ежегодном) плане реализации региональной программы.

Порядок формирования краткосрочных (ежегодных) планов реализации региональной программы утверждается приказом министерства топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края.

В случае повреждения общего имущества в многоквартирном доме в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия капитальный ремонт, согласно приказу министерства топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края от 27.09.2017 № 300 «Об утверждении Порядка принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера», проводится незамедлительно, в особом порядке - без включения в краткосрочный план.



Тимашевский район, ст. Новокорсунская, ул. Красная, д. 31 и д. 35.
Крыши побиты в результате града.



Порядок формирования краткосрочного плана и мероприятия по проведению капитального ремонта

На этапе начала формирования ежегодного краткосрочного плана орган местного самоуправления обеспечивает обследование домов, в том числе с привлечением управляющей организации и собственников помещений в многоквартирном доме. Составляется акт обследования и уже на этом этапе определяется первоочередной вид работ и необходимый объем работ в отношении каждого многоквартирного дома.

На основании подготовленных документов, в соответствии со ст. 189 Жилищного кодекса РФ, не позднее чем за шесть месяцев до наступления года, на который планируется капитальный ремонт, региональный оператор подготавливает и направляет собственникам помещений предложение по его проведению.

Предложение включает срок начала капитального ремонта, необходимый перечень и объем услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимость и другие данные, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений дома должны в течение трех месяцев рассмотреть поступившие предложения и принять на общем собрании решение, утвердив предложенные перечень работ, смету расходов и сроки.

Согласно ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение о проведении капитального ремонта принимается большинством (не менее двух третей) голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Протокол общего собрания с решением собственников должен быть оформлен с учетом требований приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.12.2015 № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

Образец протокола размещен на официальном сайте регионального оператора www.kargemont23.ru в разделе «Для собственников».

Если в течение трех месяцев с даты получения предложения собственники не проведут общее собрание и не представят протокол региональному оператору, то за них это решение примет орган местного самоуправления.

После получения от собственников протокола общего собрания формируется краткосрочный план, на основании которого готовится конкурсная документация для выбора подрядной организации.

Техническим заказчиком работ по капитальному ремонту выступает региональный оператор, однако в ряде муниципальных образований его функции выполняет администрация муниципального образования как, например, в городе Краснодаре, Сочи, Ейске.

Для проведения работ по капитальному ремонту технический заказчик проводит аукционы в единой информационной системе в сфере закупок (ЕИС) и на электронной площадке, в которых участвуют только подрядные организации, включенные в реестр добросовестных подрядных организаций.

С подрядчиком - победителем электронного аукциона (организацией, предложившей наименьшую стоимость работ) подписывается договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.



Согласно жилищному законодательству собственники обязаны обеспечить доступ подрядной организации к общему имуществу.

К общему имуществу относятся: крыша, лифты, подвал, фундамент, фасад, инженерная система, в том числе стояки отопления и водоснабжения, находящиеся в квартирах.

Вместе с тем, не рекомендуется запускать подрядчиков на объект без подписанных документов (договор с региональным оператором/техническим заказчиком и акт передачи объекта) и без представителя регионального оператора/технического заказчика.

До начала капитального ремонта рекомендуется всем председателям советов многоквартирных домов, ТСЖ, ТСН, ЖСК, уполномоченным представителям собственников помещений пройти бесплатное обучение, либо получить консультацию в центре общественного контроля «ЖКХ-Контроль» (его электронный адрес: centrokm@mail.ru).

На фасадной части дома подрядчик обязан разместить информационный банер/стенд, единый формат которого утвержден региональным оператором.

АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ	МИНИСТЕРСТВО ТОПЛИНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ	НКО «ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД»
Региональная программа капитального ремонта Краснодарского края		
Уважаемые собственники!		
В вашем доме _____ проводится капитальный ремонт по следующим видам работ: _____		
Начало работ: _____ Окончание работ: _____		
Заказчик: НКО «Фонд капитального ремонта МКД» т. (861) 298-00-01 Технический заказчик: _____ Представитель заказчика: _____, Тел. _____ Строительный контроль: _____ Управляющая организация: _____, тел. _____ Подрядчик: _____, тел. _____ Представитель подрядчика: _____, тел. _____		
В случае проведения капитального ремонта внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, просим предоставить доступ в квартиры. Приносим свои извинения за временные неудобства.		

Информационный банер/стенд должен содержать в себе виды и сроки выполнения работ, контактную информацию технического заказчика, подрядчика, проектной организации (при наличии), строительного контроля (при наличии), ФИО ответственных лиц с указанием их телефонов.

По всем вопросам, возникающим в период производства капитального ремонта, собственники могут обращаться к специалисту по строительному контролю, закрепленному за домом техническим заказчиком.

В случае возникновения нештатной ситуации (например, затопление) составляется акт, по которому подрядчику устанавливается срок для возмещения нанесенного ущерба.

Договор на проведение капремонта строго регламентирует работу подрядчика и за каждое неисполнение или некачественное исполнение своих обязательств следует начисление пеней и штрафов.

В случае несоблюдения условий договора подрядчику направляются претензионные письма.

Если подрядчик в добровольном порядке в установленные сроки не устраняет замечания, то пакет документов передается в суд.

По завершению работ проводится сдача – приемка выполненных работ, которая осуществляется комиссией в составе уполномоченных представителей технического заказчика, регионального оператора, администрации муниципального образования, министерства топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края, собственников и подрядной организации.

Все обоснованные замечания записываются в перечень замечаний и передаются подрядной организации для исправления. После устранения нареканий подписывается акт приемки оказанных услуг.

Подписанный акт приемки оказанных услуг является основанием для подписания техническим заказчиком формы КС-2 – документа, содержащего сведения о фактически произведенных работах и понесенных затратах при выполнении работ по капитальному ремонту в конкретном доме.

В соответствии с приказом министерства топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края от 21.07.2017 № 215 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, фонды капитального ремонта которых формируются на счете регионального оператора» основанием для перечисления подрядчику оплаты за выполненные работы по капитальному ремонту дома являются подписанные акт приемки оказанных услуг, формы КС-2 и КС-3.

С момента подписания акта приемки начинает действовать гарантийный срок (не менее 5 лет), в течение которого подрядная организация несет ответственность за качество выполненных работ.

Если наступил гарантийный случай, то необходимо обращаться к региональному оператору или к техническому заказчику работ.

Все выявленные дефекты и недостатки подрядчик должен устранить бесплатно и в разумный срок, а дефектные части, материалы и механизмы должны быть заменены новыми.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в доме закреплён ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ и ст. 26 Закона Краснодарского края от 01.07.2013 № 2735-КЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края»:

- 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.



В отношении каждого конструктивного элемента дома региональным оператором **проводятся следующие работы:**

- 1) в инженерной системе холодного и горячего водоснабжения:
 - замена стояков системы водоснабжения;
 - ответвления от стояков в квартирах до крана;
 - замена разводящих трубопроводов в подвале/тех.подполье;
- 2) в системе газоснабжения:
 - замена трубопровода газоснабжения (до крана);
 - замена внутридомовых магистралей газоснабжения;
 - замена запорной и регулировочной арматуры;

- 3) в инженерной системе электроснабжения:
- замена вводно-распределительных устройств;
 - замена внутридомовых разводящих магистралей;
 - замена распределительных этажных щитов (без установки электросчетчиков);
 - замена сети освещения мест общего пользования (внутреннее и наружное освещение);
 - замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов;
 - замена либо монтаж контура заземления;
- 4) в инженерной системе отопления:
- замена стояков системы отопления (до крана);
 - замена в подвале/тех.подполье магистралей системы отопления;
 - замена регистров, радиаторов отопления в местах общего пользования (подъездах);
- 5) в инженерной системе водоотведения:
- замена стояков системы водоотведения до первых стыковых соединений;
 - замена в подвале выводящих труб системы водоотведения;
 - замена канализационных трапов;
 - замена выпусков канализации;
- 6) при замене лифта:
- ремонт и (или) замена лифтового оборудования;
 - пусконаладочные работы по электротехническим устройствам лифта;
 - ремонт внутренних стен, устройств и конструкций лифтовых шахт, машинных и технических помещений;
- 7) при ремонте фундаментов:
- усиление грунтов основания фундаментов;
 - ремонт оклеенной, обмазочной изоляции фундамента;
 - устранение местных дефектов и деформаций;
- 8) при ремонте крыши:
- замена покрытий кровли с устройством примыканий;
 - ремонт деревянных конструкций скатных кровель с полной или частичной заменой стропильной системы;
 - ремонт цементно-песчаной стяжки на плоской кровле;
 - огне-, биозащита деревянных конструкций;
 - замена утеплителя;
 - ремонт или замена слуховых окон;
 - замена канализационных выпусков с выводом их за пределы кровли;
 - ремонт металлических ограждений на кровле или их замена;
 - ремонт выходов на кровлю с заменой люков и дверей;

- 9) при ремонте подвальных помещений:
- восстановление защитного слоя плит перекрытия подвала составами, защищающими от сырости;
 - нанесение на стены подвала гидроизолирующих составов на основе цементных вяжущих;
 - устройство гидроизолирующей стяжки на основе цементных вяжущих материалов на бетонный пол подвала;
 - ремонт штукатурки стен подвалов с окраской водоэмульсионными составами;
 - ремонт местами бетонных полов подвала;
 - ремонт прямков с установкой металлических решеток;
 - герметизация цементным раствором проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах;
 - ремонт отмостки;
 - замена подвальных окон;
 - окраска потолков подвала;
 - окраска стен подвала;
 - устройство дренажной системы;
 - замена и восстановление обрамлений проемов подвальных продухов, установка металлических решеток;
 - замена дверных блоков;
- 10) при ремонте фасада:
- ремонт штукатурки фасада;
 - ремонт штукатурки фасада с полной заменой штукатурного слоя;
 - окраска фасадов по штукатурке или фактурному слою;
 - ремонт герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий;
 - окраска со стороны фасада общедомовых деревянных оконных переплетов;
 - замена оконных блоков в местах общего пользования с установкой подоконных досок и облицовкой откосов;
 - замена входных наружных дверных блоков;
 - ремонт штукатурки и облицовки цокольной части фасада;
 - ремонт козырьков над балконами верхних этажей;
 - ремонт входных групп (восстановление козырьков над входами в подъезды, ремонт крыльца, ремонт ограждения крыльца);
 - смена оконных отливов из тонколистовой оцинкованной стали;
 - смена водосточных труб из тонколистовой оцинкованной стали;
 - смена подвесных желобов из тонколистовой оцинкованной стали.

Также выполняются работы по проектированию, в том числе составлению смет расходов на капитальный ремонт и проведению проверки достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта, проведению государственной экспертизы проектной документации и услуги по осуществлению строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

Обращаем внимание, что перечень работ по капитальному ремонту актуализируется с учетом изменений федерального и краевого законодательства.



Взносы на капитальный ремонт

Обязанность собственников помещений многоквартирных домов, включенных в региональную программу, по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества установлена ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ.

Минимальный размер взноса на 2014-2018 годы у нас в крае установлен в размере 5 рублей 32 копеек на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, находящегося в собственности.

Минимальный размер взноса был установлен в размере, равном 70 процентам от размера федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1м² общей площади жилья в месяц, установленного на 2014 год для Краснодарского края постановлением Правительства РФ от 21.02.2013 № 146 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013 - 2015 годы».

Не платят взносы:

- собственники домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащих сносу или реконструкции, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию;

- собственники домов, не сданных в эксплуатацию в установленном законодательством порядке;

- наниматели жилья.

Для учета денежных средств **каждому помещению** в доме региональным оператором **присваивается финансовый лицевой счет.**

Плата за капитальный ремонт по квитанциям регионального оператора вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Оплаченный после 10 числа платеж не учитывается и отображается в строке «Долг на начало месяца», поскольку поступает на лицевой счет после того, как уже сформированы новые платежные документы за текущий месяц.

В этом случае в квитанции в строке «оплачиваемая сумма» можно прописать сумму, равную ежемесячному текущему платежу и оплатить его.

Указав в данной строке сумму большую, чем указана в квитанции, можно произвести оплату в счет будущих периодов, которая будет являться авансовым платежом.

В случае потери квитанции, за дубликатом можно обратиться в отдел регионального оператора, либо самостоятельно сформировать и распечатать квитанцию в «Личном кабинете», размещенном на официальном сайте регионального оператора www.kapremont23.ru.

Регистрация в «Личном кабинете», при которой необходимо указать адрес помещения, площадь, Ф.И.О. и номер лицевого счета, проводится собственником самостоятельно.

На официальном сайте регионального оператора можно ознакомиться с нормативными документами федерального и краевого уровня, образцами документов и другой информацией, связанной с реализацией региональной программы капитального ремонта.

На сайте предусмотрена функция «Обратный звонок», при котором специалисты сами свяжутся с собственником и проконсультируют по всем возникшим вопросам.

В разделе сайта «Узнать все о своем доме» собственники могут ознакомиться с общей информацией по своему дому: размере начислений, общей сумме оплаченных средств, проценте оплаты и др.

В случае возникновения необходимости:

- в получении информации о состоянии лицевого счета или дома в целом;
- справок о наличии/отсутствии задолженности (для продажи квартиры или для соц.защиты);
- в проведении сверки начислений и оплат;
- внесения изменений/корректировок в данные о собственниках и площади помещений, в том числе при переходе права собственности;
- розыска неучтенного платежа;
- разделения или объединения лицевого счета

собственнику (или доверенному в установленном законом порядке лицу)

необходимо обращаться в отдел регионального оператора.

Месторасположение отдела регионального оператора, курирующего конкретное муниципальное образование, указано в квитанциях и на официальном сайте регионального оператора www.kapremont23.ru.

При обращении в отдел необходимо иметь паспорт, доверенность (для доверенных лиц), документ, подтверждающий право собственности (свидетельство о праве собственности или выписка ЕГРН), все оплаченные квитанции (для сверки оплат), ошибочно оплаченную квитанцию и банковские реквизиты личного расчетного счета (для возврата денежных средств).

Оплачиваемые собственниками взносы формируют фонд капитального ремонта, из средств которого будет выполнен капитальный ремонт дома в сроки, предусмотренные региональной программой.

В целях увеличения процента оплат и размера фонда капитального ремонта региональным оператором в отношении собственников - неплательщиков ведется претензионная досудебная и судебная работа.

В рамках досудебного урегулирования собственнику направляется уведомление, в котором предлагается добровольно погасить долги по капитальному ремонту. В случае непоступления денежных средств, региональным оператором готовится и направляется в суд пакет документов для взыскания задолженности. По решению суда с должника взыскивается не только сумма задолженности, но и пени за несвоевременную оплату (1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки).

Денежные средства взыскиваются с неплательщиков в рамках исполнительного производства, в результате которого неплательщики понесут дополнительные расходы, предусмотренные Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».



Региональный оператор обращает внимание граждан, приобретающих помещения в многоквартирных домах, на то, что согласно ч. 3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе неисполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, неисполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимся предыдущим собственником помещения в доме.

Для исключения ситуаций, когда покупатель узнает о долгах, непоплаченных предыдущим собственником, только после регистрации перехода права собственности на помещение, региональный оператор настоятельно рекомендует требовать с продавца справку об отсутствии задолженности по капитальному ремонту.

Способы формирования фонда капитального ремонта

Статьей 170 Жилищного кодекса РФ предусмотрено два способа формирования фонда капитального ремонта:

- счет регионального оператора (так называемый «общий котел»);
- специальный счет, владельцем которого собственники могут выбрать управляющую компанию (УК), товарищество собственников жилья (ТСЖ), товарищество собственников недвижимости (ТСН), жилищный комплекс (ЖК), жилищно-строительный кооператив (ЖСК) и регионального оператора.

Решение о выборе способа формирования средств собственникам необходимо принять не позднее четырех месяцев после включения дома в региональную программу капитального ремонта.

В случае, если в установленный срок собственники не приняли решение самостоятельно, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта данного дома на счете регионального оператора. В данном случае ответственность за начисление взносов на капитальный ремонт, направление платежных документов (счетов-извещений), выявление задолженности и ее взыскание несет региональный оператор.

Организацию работ и проведение капитального ремонта домам, избравшим способ формирования фонда капремонта в «общем котле», региональный оператор проводит только в сроки, установленные региональной программой.

При формировании фонда на специальном счете все перечисленные выше функции собственники в лице уполномоченных лиц осуществляют самостоятельно. Решение о сроках проведения капитального ремонта собственники тоже принимают самостоятельно. При наличии в фонде дома денежных средств виды работ по капитальному ремонту могут выполняться в большем объеме, чем предусмотрено краевой региональной программой.



В целях соблюдения требований законодательства и правильного оформления решений собственников об изменении способа формирования фонда рекомендуем предварительно обращаться в отделы регионального оператора за консультациями.



Изменение способа формирования фонда

На основании ст. 173 Жилищного кодекса РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников дома. Решение общего собрания собственников помещений в доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете многоквартирного дома вступает в силу через три месяца после получения региональным оператором такого решения.

В течение пяти календарных дней после вступления в силу данного решения региональный оператор перечисляет собранные собственниками помещений дома средства фонда капитального ремонта на специальный счет, а также передает владельцу специального счета все имеющиеся у него документы и информацию, связанные с формированием фонда капитального ремонта.

Все денежные средства, оплачиваемые ранее на счет регионального оператора, будут перечислены на специальный счет дома.

Собственники на общем собрании могут принять решение и об изменении способа формирования со специального счета на счет регионального оператора, которое вступает в силу через один месяц после направления региональному оператору протокола общего собрания.

В случае, если на специальном счете дома размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера начисленных взносов, орган государственного жилищного надзора уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности и о необходимости погашения такой задолженности в срок, не более чем пять месяцев.

В случае непогашения задолженности орган местного самоуправления принимает решение об изменении способа формирования со специального счета на счет регионального оператора.

Отдельным категориям граждан предусмотрены **меры социальной поддержки** при оплате взноса на капитальный ремонт **в виде компенсации**, а именно:

- ветеранам труда;
- ветеранам боевых действий и военной службы;
- жертвам политических репрессий;
- ветеранам Великой Отечественной войны;
- вдовам умерших (погибших) ветеранов Великой Отечественной войны;
- гражданам, пострадавшим от радиационного воздействия;
- инвалидам и семьям с инвалидами;
- одиноко проживающим неработающим гражданам в возрасте от 70 до 80 лет;
- неработающим гражданам в возрасте от 70 до 80 лет, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста;
- одиноко проживающим неработающим гражданам, достигшим возраста 80 лет;
- неработающим гражданам, достигшим возраста 80 лет, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста.

Также предусмотрено предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе и взноса на капитальный ремонт, собственникам, расходы которых на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают максимально допустимую долю расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (в совокупном доходе семьи – 22 %). Они имеют право на получение субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, куда входит и оплата взносов на капитальный ремонт.

Предоставление мер социальной поддержки по оплате взносов на капитальный ремонт не относится к компетенции регионального оператора, поэтому за более подробной информацией по вопросам предоставления компенсаций и субсидий необходимо обращаться в органы социальной защиты населения по месту жительства.

Оплата квитанций за капитальный ремонт должна производиться в полном объеме всеми льготными категориями граждан.



Нормативно-правовые материалы:

- Жилищный кодекс РФ.
- Градостроительный кодекс РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
- Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденными приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312.
- Закон Краснодарского края от 01.07.2013 № 2735-КЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края».
- Закон Краснодарского края от 15.12.2004 № 808-КЗ «О мерах социальной поддержки отдельных категорий жителей Краснодарского края».
- Закон Краснодарского края от 28.07.2006 № 1070-КЗ «О компенсации жителям Краснодарского края расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».
- Закон Краснодарского края от 28.12.2015 № 3316-КЗ «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан, проживающих на территории Краснодарского края, по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».
- Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31.12.2013 № 1638 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края, на 2014-2043 годы».
- Приказ министерства ТЭК и ЖКХ Краснодарского края от 27.04.2018 № 150 «Об утверждении Порядка формирования и утверждения региональных краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края, на 2014-2043 годы».
- Приказ министерства ТЭК и ЖКХ Краснодарского края от 27.09.2018 № 300 «Об утверждении Порядка принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера».