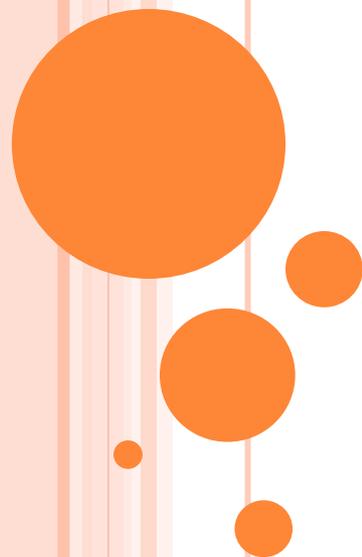


# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

*ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ*



*Новосибирск 2016 г.*

*ЗАО «ТЭРС»*

## ***КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ.***

В настоящее время одна из самых актуальных тем, связанных с ЖКХ - новый порядок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В соответствии с Жилищным кодексом РФ на собственников помещений многоквартирных домов возложена обязанность по выплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а на органы государственной власти субъекта РФ и регионального оператора - обязанность по организации обеспечения своевременного проведения капитальных ремонтов домов.

## ***КАПИТАЛЬНАЯ КОПИЛКА***

Способы формирования денежного фонда дома для проведения капитального ремонта, их преимущества, возможности, ограничения и способы перехода от одного способа формирования фонда капитального ремонта к другому:

### ***1. Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (общий «котел»).***

Этот способ в настоящий момент является основным. Он был применен, в случае, если собственники помещений в установленный срок не выбрали иной способ формирования фонда или выбрали его добровольно, проведя общее собрание.

### ***2. Формирование фонда капитального ремонта дома на специальном счете в банке (спеисчет).***

Этот способ должен был быть выбран на общем собрании. Владельцем спецсчета может быть региональный оператор или ТСЖ, ЖК или ЖСК, иной специальный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом.

# **ОСОБЕННОСТИ СЧЕТОВ**

	<b>Специальный счет</b>	<b>Счет регионального оператора (общий "котел")</b>
Права на денежные средства принадлежат	Собственникам	Региональному оператору
Размер фонда складывается из	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обязательных взносов</li> <li>- добровольных взносов</li> <li>- процентов за несвоевременную уплату взносов</li> <li>- процентов, начисленных банком</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обязательных взносов</li> <li>- добровольных взносов</li> <li>- процентов за несвоевременную уплату взносов</li> </ul>
Особенности уплаты взносов	Уплата приостанавливается при достижении минимального размера фонда (если это предусмотрено субъектом РФ,)	Бессрочно
Заказчик работ	Собственники	Региональный оператор / Департамент энергетики и жилищно-коммунального хозяйства
Контролирует качество работ	Собственники, или организация нанятая собственниками	Региональный оператор / Управление Технического надзора мэрии г. Новосибирска
Возможность провести капремонт до установленного региональной программой срока за счет минимальных взносов	Да	Нет
Срок изменения способа формирования фонда	Один месяц	Два года
Господдержка (если таковая предусмотрена)	Равнодоступна	Равнодоступна

## **КАК ПЕРЕЙТИ С ОБЩЕГО «КОТЛА» НА СПЕЦСЧЕТ?**

При переходе со счета регионального оператора на спецсчет собственники помещений в многоквартирных домах должны провести общее собрание и обязательно принять следующие решения:

**ПЕРВОЕ** – изменить способ формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на спецсчет;

**ВТОРОЕ** – установить размер ежемесячного взноса, который не должен быть меньше минимального взноса на капремонт, установленного в НСО, а он сегодня составляет 6 рублей 10 копеек;

**ТРЕТЬЕ** – определить виды работ, которые также не должны быть менее того перечня, который предусмотрен Региональной программой;

**ЧЕТВЕРТОЕ** – указать сроки проведения капитального ремонта по каждому виду работ, которые не могут быть позже сроков, установленных Региональной программой;

**ПЯТОЕ** – выбрать кредитную организацию, которая должна отвечать определенным требованиям. Перечень кредитных организации, в которых собственники помещений в многоквартирных домах могут открыть специальный счет, размещен на сайте министерства жилищно-коммунального хозяйства в НСО области;

**ШЕСТОЕ** – определить владельца специального счета (владельцем могут быть региональный оператор, товарищество собственников жилья, а с 2015 года - управляющая компания или управляющая компания).

После этого **в течение 5 рабочих дней** собственники должны **сдать** составленный протокол (образец протокола на сайте Фонда развития и модернизации ЖКХ НСО - <http://www.fondgkh-nso.ru/index.php/obrazcy-dokumentov-sobstv>) общего собрания о принятом решении – изменении способа формирования фонда капитального ремонта - **региональному оператору**.

Данное решение вступает в законную силу по истечению 2 лет – именно такой срок предусмотрен Жилищным кодексом РФ.

## ***КАК ПЕРЕЙТИ СО СПЕЦСЧЕТА НА ОБЩИЙ «КОТЕЛ»?***

При смене способа формирования фонда со специального счета на счет регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны провести общее собрание, на повестку дня которого выносится только один вопрос:

- изменение способа формирования фонда капитального ремонта со спецсчета на счет регионального оператора.

При этом собственники помещений в многоквартирном доме должны помнить: если у вас есть кредит, заем или задолженность по оплате за выполненные работы по капитальному ремонту, то никакого изменения способа формирования не произойдет до того момента, пока задолженность по займу, кредиту по выполненным работам капитального ремонта не будет погашена.

Через месяц, если вы переходите со специального счета на счет регионального оператора, решение вступает в законную силу, и в течение 5 рабочих дней все денежные средства владелец специального счета обязан перечислить на счет регионального оператора.

Если собственники выбрали регионального оператора, то, как известно, у Фонда капитального ремонта четкая, спланированная на годы региональная программа, в которой все многоквартирные дома, в зависимости от технического состояния, находятся в очереди. Основная задача Фонда капремонта - выполнить капремонт с опережением предельных сроков, указанных в Региональной программе.



# ***КАК И ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ***

## ***О НАЧИСЛЕНИЯХ И СБОРАХ***

Для получения информации о сумме начислений и сборов взносов по многоквартирному дому, необходимо направить в адрес Фонда модернизации ЖКХ заявление по образцу на их сайте:

- Заявление по домам формирующим фонд капитального ремонта на общем счете регионального оператора;
- Заявление по домам формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете регионального оператора;

Заявление можно направить одним из следующих способов:

- через личный кабинет (предварительно зарегистрировавшись);
- почтовым отправлением на адрес: 630008, г.Новосибирск, ул.Кирова, д.29, оф.507 (Ново-Николаевский, бизнес центр, 5 этаж);
- самостоятельно доставить по адресу: 630008, ул. Кирова, д.29, оф. 307 (3-й этаж).

К заявлению должны быть приложены документы подтверждающие полномочия заявителя на получение данных (протокол собрания собственников, документы о праве собственности и т.д.).

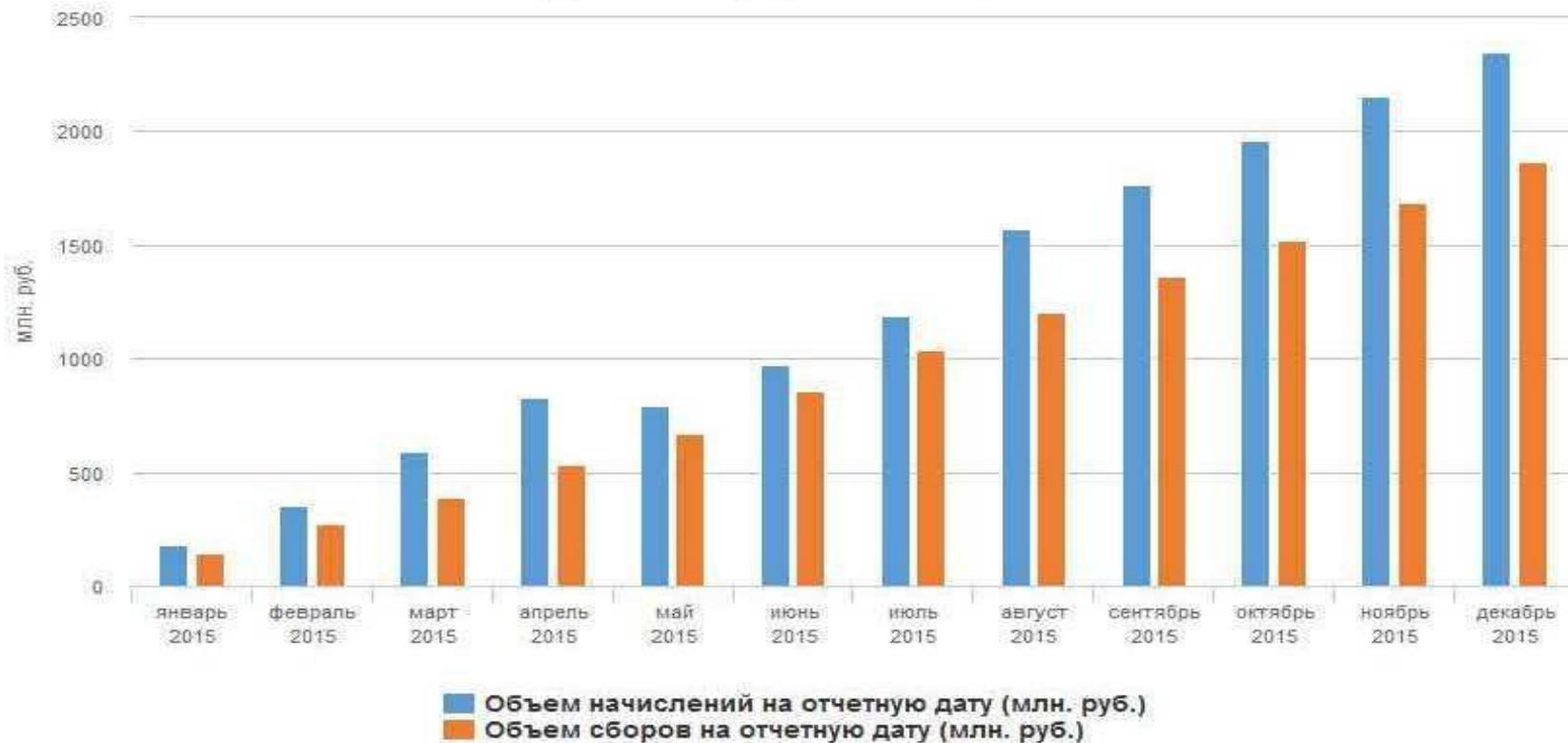
Срок предоставления информации составляет не более 20 дней с момента получения заявления.

# УРОВЕНЬ СОБИРАЕМОСТИ СРЕДСТВ НА КАПРЕМОНТ В НСО

Округ:  Субъект РФ:

Год:

Собираемость средств собственников



## **КАКОЕ ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ПОДЛЕЖИТ КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ?**

В соответствии со статьей 166 Жилищного кодекса РФ капитальному ремонту из числа общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта подлежат:

- 1) внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (канализация);
- 2) лифтовое оборудование (ремонт или замена), признанное непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) крыша дома;
- 4) подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) фасад дома;
- 6) фундамент дома (в НСО этот вид работ относится к ремонту подвальных помещений);

и статьёй 14 закона Новосибирской области от 05.07.2013 N 360-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области" предусмотрены виды работ и услуг по капитальному ремонту:

- 7) разработка проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- 8) проведение экспертизы проектной документации (в случае принятия соответствующего решения техническим заказчиком работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме). Пункт в редакции, введенной [Законом НСО от 26.02.2015 N 523-ОЗ](#);
- 9) энергетическое обследование многоквартирного дома, проводимое в соответствии с [Федеральным законом от 23.11.2009 года N 261-ФЗ](#) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 10) техническую инвентаризацию и паспортизацию многоквартирного дома.



**ВОЗМОЖНО ЛИ ПРОВЕДЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ  
ИЛИ УСЛУГ В РАМКАХ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?**

**Важно! Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение о проведении любых других работ, но за счет установления превышения минимального размера взноса (дополнительного взноса) на капитальный ремонт.**

Часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.



## **ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА УЧАСТИЯ МКД СО СПЕЦСЧЕТОМ**

### **В КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ**

1. Выбрать подрядную организацию и заключить договор на проектирование. Согласовать техническое решение и состав оборудования.
2. Предоставить Подрядчику техническую документацию (технический паспорт на дом; план подвала; однолинейную схему электроснабжения).
3. Срок проектирования и составления сметной документации – 30-60 календарных дней.
4. Смета согласовывается уполномоченными собственниками (техническим надзором, экспертной организацией при необходимости).
5. Заключение договора на проведение работ в соответствии с проектно-сметной документацией.
6. Контроль выполнения работ, собственникам предъявляются скрытые работы, результаты испытаний, сертификаты на оборудование. Приемки подлежат только фактически выполненные работы,
7. По окончании работ получение от подрядчика всей необходимой документации для сдачи в фонд и ГЖИ. (Акт приема дома в капитальный ремонт; Рабочий проект; Локально –сметная расчеты; Исполнительная схема; Исполнительная смета; Объектная смета; Сводная смета; Акты выполненных работ (КС-2,КС-3); Общий журнал работ; Журнал сварочных работ; Копии сертификатов; Копии заверенных счет-фактур; Копия заверенного договора на экспертизу сметной документации; Оригинал технического заключения на экспертизу сметной документации; Акты скрытых работ; Бактериологический анализ 9в зависимости от капитального ремонта); Протокол электроиспытаний (в зависимости от капитального ремонта); Акт утилизации металлолома; Акт на строительный контроль; Акт передачи дома в эксплуатацию собственникам после проведения капремонта; Акт приемочной комиссии после капремонта; Акт полной приемки после проведенного капремонта; Копия заверенного СРО на проектирование; Копия заверенного СРО на монтаж; Акт на проектно-сметную документацию; Электронный носитель с проектно-сметной документацией).
8. Сдача документов в Фонд и оформление поручения для оплаты средств со спецсчета Подрядчику.



## ***МОЖНО ЛИ ПОМЕНЯТЬ ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ЧТО ДЛЯ ЭТОГО НЕОБХОДИМО СДЕЛАТЬ***

Сроки и объемы капитального ремонта общего имущества в каждом доме, установленные региональной программой, служат для собственников, формирующих фонд капремонта на специальном счете, только ориентиром при планировании капитального ремонта.

Когда необходимо проводить капитальный ремонт, определяют только собственники помещений.

Нет никаких препятствий, чтобы провести ремонт раньше установленных региональной программой сроков.

Единственным условием, является то, что на дату принятия решения о проведение капитального ремонта – средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Для переноса сроков необходимо предоставить региональному оператору протокол голосования собственников – о переносе сроков выполнения работ (образец протокола на сайте Фонда развития и модернизации ЖКХ НСО - <http://www.fondgkh-nso.ru/index.php/obrazcy-dokumentov-sobstv>)

# СТАТИСТИКА ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КАПРЕМОНТА В 2015 ГОДУ

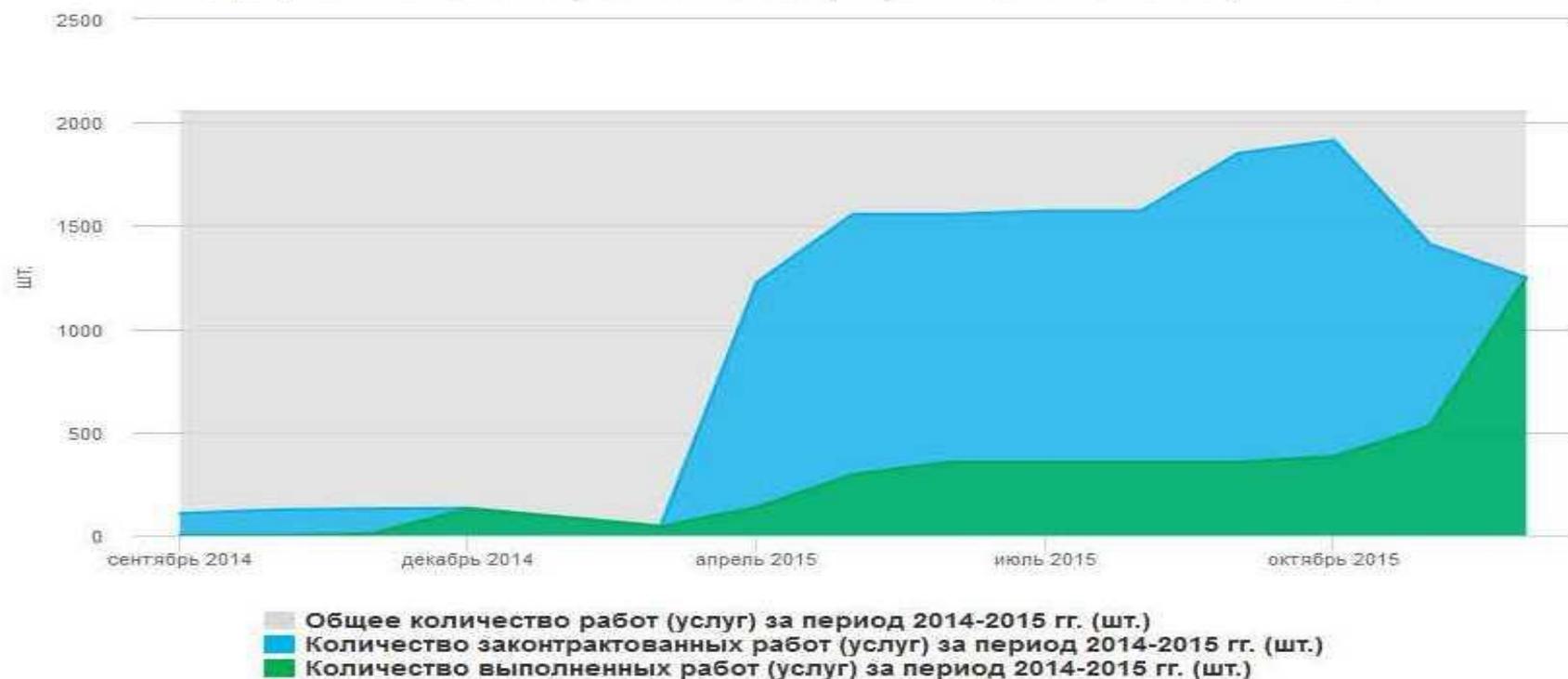
Округ:

Сибирский федеральный округ

Субъект РФ:

Новосибирская область

Профиль исполнения региональной программы капитального ремонта



**ЗАО «ТЭРС» ПРЕДЛАГАЕТ УСЛУГИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В ВАШЕМ**

**ДОМЕ ПО СЛЕДУЮЩИМ ВИДАМ РАБОТ:**

1. Разработка проектно-сметной документации.
2. Проведение экспертизы сметной документации.
3. Проведение энергетического и тепловизионного обследования многоквартирного дома.
4. Капитальный ремонт холодного и горячего водоснабжения.
5. Капитальный ремонт электроснабжения.
6. Капитальный ремонт отопления.
7. Капитальный ремонт канализации.
8. Капитальный ремонт крыши.
9. Капитальный ремонт фасада.
10. Капитальный ремонт подвала и фундамента.

**Предоставление полного  
пакета документов  
для сдачи дома после капремонта.**



## НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ



- Жилищный кодекс РФ. Статья 166. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме Статья 167. Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах
- Закон Новосибирской области от 05.07.2013 N 360-ОЗ
- Постановление Правительства НСО от 13.11.2013 N 490-п
- Постановление Правительства Новосибирской области от 27.11.2013 № 524-п «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2014-2038 годы»
- Приказ министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области № 134 от 11.06.2014 с изменениями приказом от 30.01.2015 № 11
- Постановление Правительства НСО от 22.11.2013 N 512-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области»
- Постановление правительства Новосибирской области от 01 июля 2014 года № 261-п «Об определении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»



## ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ— [WWW.FONDGKH-NSO.RU](http://WWW.FONDGKH-NSO.RU)

*Адрес РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА: 630008, ул. КИРОВА, д.29, оф. 307 (3-й этаж)*



ДЕПАРТАМЕНТ ЭНЕРГЕТИКИ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА МЭРИИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА — [WWW.DEGKH.RU](http://WWW.DEGKH.RU)

*Адрес ДЭиЖКХ для ПРИЕМА ДОКУМЕНТОВ: ул. ТРУДОВАЯ, 1 каб 301, тел. 228-89-00*



ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ — ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА—

[WWW.REFORMAGKH.RU](http://WWW.REFORMAGKH.RU)



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

— [WWW.GJI.NSO.RU](http://WWW.GJI.NSO.RU)

*Адрес ГЖИ НСО для ПРИЕМА ДОКУМЕНТОВ: ул. ЛЕНИНА 1, каб. 315, тел. 211-29-49*

**БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!**  
**БУДЕМ РАДЫ ВЗАИМОВЫГОДНОМУ СОТРУДНИЧЕСТВУ!**

Компания «ТЭРС»

[www.ters54.ru](http://www.ters54.ru)

***Юридический адрес:***

630075 г. Новосибирск, ул. Народная, 14

***Фактический адрес:***

630082, г. Новосибирск, ул. Дачная, 60  
корпус 4

**тел. 8 (383) 209-25-53, 209-25-54**

**факс 8(383) 209-25-56**

**e-mail: [sales@ters54.ru](mailto:sales@ters54.ru)**

