

## **Информация для собственников помещений в многоквартирном доме**

Какие расходы обязан оплачивать собственник на содержание принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме?

Плата за помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включают в себя:

- 1) плату за содержание и текущий ремонт помещения;
- 2) оплату за коммунальные услуги;
- 3) взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (обязанность по уплате взносов возникает у собственников по истечении 8-ми месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен Ваш многоквартирный дом).

Какие виды услуг и работ включает в себя капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме?

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:

- 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;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 7) утепление фасада;
- 8) разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- 9) разработку сметной документации;
- 10) проведение государственной экспертизы проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- 11) осуществление строительного контроля;
- 12) проведение энергетического обследования многоквартирного дома.

Жилищным кодексом Российской Федерации на собственников помещений многоквартирных домов возложена обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а на органы государственной власти субъекта Российской Федерации – обязанность по организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Взнос обязаны уплачивать все собственники помещений в многоквартирном доме, за исключением домов, признанных аварийными, а также домов, в которых имеется менее чем три квартиры.

Взносы, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта ВАШЕГО ДОМА. Исходя из средств фонда капитального ремонта, накопленных собственниками помещений, финансируются услуги (работы) по капитальному ремонту ВАШЕГО многоквартирного дома.

Собственникам помещений многоквартирных домов не позднее 6-ти месяцев со дня официального опубликования региональной программы капитального ремонта нужно принять на общем собрании решение о выборе одного из способов формирования фонда капитального ремонта своего многоквартирного дома:

1. Вносить обязательный ежемесячный платеж на специальный счет.
2. Перечислять взнос на счет регионального оператора.

Если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, то собственники помещений в таком доме могут принять решение о формировании фонда капитального ремонта как на специальном счете, так и на счете регионального оператора.

Если же управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией или многоквартирный дом находится в непосредственном управлении, счет открывает региональный оператор.

Собственники помещений должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

В случае, если собственники **не выбрали** способ формирования фонда, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда на счете регионального оператора.

В случае, **если** собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта **выбрали формирование его на специальном счете**, 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 Курганской области (т.е. не менее 6 рублей 97 копеек);

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета (владельцами счета могут быть ТСЖ, ЖСК или региональный оператор), который в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников в этом многоквартирном доме.;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (открыть счет можно только в российских банках, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 миллиардов рублей).

**Рассмотрим на примере** сколько лет необходимо осуществлять накопления для финансирования комплексного капитального ремонта многоквартирного дома площадью 2000 м<sup>2</sup>, если размер обязательного ежемесячного взноса 6,97 руб./м<sup>2</sup>, а общая стоимость работ и услуг по капитальному ремонту в соответствии с утвержденной общим собранием собственников сметой составляет 5 миллионов рублей. Сумма накоплений за один год составит 167 280 руб. (167 280 = 2000×6,97×12).

Собственникам понадобится 30 лет для того, чтобы накопить необходимую сумму для проведения капитального ремонта (30 ≈ 5 000 000/167 280).

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме формируется для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Курганской области, и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Курганской области, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме;

3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества для каждого многоквартирного дома.

Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока на более поздний, сокращение перечня планируемых видов работ по капитальному ремонту, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в многоквартирном доме.

Региональный оператор - это специализированная некоммерческая организация, которая должна быть создана в соответствии с Жилищным кодексом РФ во всех субъектах Российской Федерации, в том числе в Курганской области, в организационно-правовой форме фонда.

В случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, последний обеспечивает проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта привлеченными им подрядными организациями.

Согласно пункту 6 статьи 178 ЖК РФ, за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств субъект РФ несет субсидиарную ответственность перед собственниками.

#### **Реквизиты органа государственного жилищного надзора:**

Государственная жилищная инспекция Курганской области,  
ул. Кирова, 83, кабинет 208, г. Курган, 640000,  
телефон 8 (3522)43-21-45

(для направления уведомления о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете с приложением копии протокола общего собрания собственников многоквартирного дома)

#### **Реквизиты регионального оператора:**

Некоммерческая организация "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Курганской области", ул. Гоголя, 25, офис 904, г. Курган, 640000, телефон 8 (3522)43-13-73

[www.капремонт45.рф](http://www.капремонт45.рф)

(для направления копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которым оформлено решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора)