



ГЛАВНОЕ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ

НКО «Фонд капитального ремонта»
Киров, 2018



3	... Введение
4	... Региональная программа
6	... Виды работ и услуг
8	... Формирование фонда капитального ремонта
10	... Изменение способа формирования фонда
12	... Проведение работ по капитальному ремонту
16	... Специальный счет
20	... Полезная информация
22	... Полезные телефоны

Долгое время капитальный ремонт многоквартирных домов никем не обеспечивался. Не было системы, благодаря которой был бы возможен капитальный ремонт домов в необходимых масштабах. Их техническое состояние стремительно ухудшалось, изношенное и устаревшее оборудование и конструктивные элементы домов требовали восстановления.

В конце 2012 года была создана система осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Сейчас организацией капитального ремонта своего дома собственники могут заниматься самостоятельно, открыв специальный счет в качестве способа формирования фонда капитального ремонта, либо доверить это специально некоммерческой организации – региональному оператору.

В Кировской области региональным оператором является некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области» (НКО «Фонд капитального ремонта»).

НКО «Фонд капитального ремонта» выполняет следующие функции:

- Аккумулирует взносы на капитальный ремонт;
- Открывает специальные счета и совершает по ним операции;
- Выступает заказчиком работ по капитальному ремонту;
- Оплачивает расходы на капитальный ремонт;
- Взаимодействует с органами государственной власти и органами местного самоуправления;
- Оказывает консультационную, информационную, организационно-методическую помощь;
- И выполняет другие необходимые функции.

Финансирование административно-хозяйственных расходов НКО «Фонд капитального ремонта» осуществляется за счет средств областного бюджета.

Что такое региональная программа?

Региональная программа – это областная программа «Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Кировской области», утвержденная постановлением Правительства Кировской области от 21.03.2014 № 254/210, в соответствии которой осуществляется капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Кировской области.



**10 000
ДОМОВ**

Региональная программа включает в себя около 10 000 многоквартирных домов и рассчитана на срок, необходимый для проведения капитального ремонта во всех многоквартирных домах.

Как определяется очередность проведения капитального ремонта?

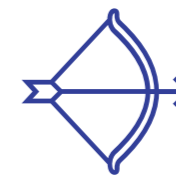
- 1** Год ввода жилого дома в эксплуатацию
- 2** Дата проведения последнего капитального ремонта
- 3** Полнота поступления взносов на капитальный ремонт
- 4** Необходимость проведения капитального ремонта МКД, установленная в порядке, определенном Правительством Кировской области

В Кировской области в приоритетном порядке предусмотрены работы по ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации.

Источники финансирования региональной программы



Средства собственников помещений



Поддержка из областного бюджета



Поддержка из федерального бюджета

Собственники помещений осуществляют финансирование за счет обязательных ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества.

Размер минимального ежемесячного взноса на капитальный ремонт устанавливается на основе следующих принципов:

- Общая потребность в средствах на финансирование услуг и работ по капитальному ремонту;
- Доступность минимального размера взноса для граждан;
- Достаточность финансовых средств для обеспечения выполнения Региональной программы.



За несвоевременную или неполную уплату взносов на капитальный ремонт предусмотрена ответственность: пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.



Два способа формирования фонда капитального ремонта: на счете регионального оператора (НКО «Фонд капитального ремонта») или на специальном счете.



КОНТРОЛЬ РАСХОДОВАНИЯ СРЕДСТВ ФОНДА

На счете регионального оператора

Контроль целевого использования средств, размещенных на счете регионального оператора, осуществляют федеральные и региональные надзорные органы.

На специальном счете

Собственники самостоятельно контролируют целевое использование собранных средств.



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДСТВ

Средства, полученные от собственников в одних домах, могут быть использованы для финансирования ремонта в других домах.

Взносами, собранными на специальном счете данного дома, не сможет воспользоваться никто, кроме самих собственников.



ВЫБОР ПОДРЯДЧИКА

Региональный оператор проводит аукционный отбор подрядчиков, занимается подготовкой технической документации, проектов, контролирует качество выполнения работ, несет ответственность за некачественное и несвоевременное выполнение работ.

Собственники самостоятельно осуществляют выбор подрядной организации, занимаются подготовкой технической документации, проектов, контролем качества работ.



ВЫБОР БАНКА

На счете регионального оператора

Конкурсный отбор банка для ведения счета осуществляется региональным оператором (на сегодняшний день это Сбербанк).

На специальном счете

Выбор банка осуществляется собственниками самостоятельно из числа банков, отвечающих установленным требованиям.



СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Работы проводятся в сроки, утвержденные региональной программой.

Собственники самостоятельно определяют сроки проведения ремонта.

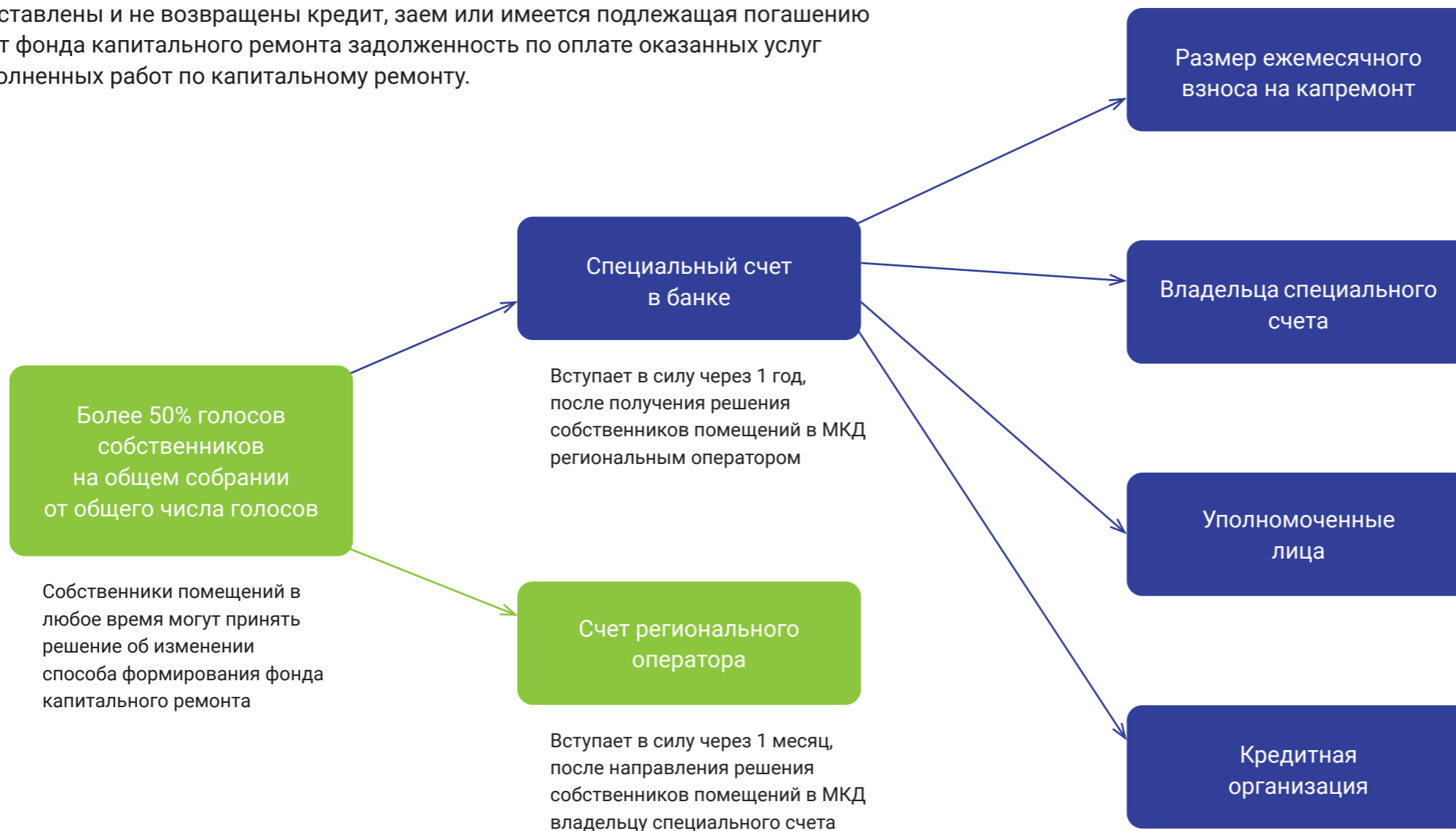


ВЕДЕНИЕ СЧЕТА И СВЯЗАННЫЕ С НИМ РАСХОДЫ

Организация ведения счета, расходы по печати квитанций, взысканию задолженности с неплательщиков возложены на регионального оператора.

Собственники самостоятельно несут расходы, связанные с ведением счета, предоставлением платежных документов, взысканием задолженности с неплательщиков.

Способ формирования фонда может быть изменен в любое время при условии полного погашения задолженности, в случае, если на проведение капитального ремонта были предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту.



При открытии специального счет в банке также необходимо определить:

- Не меньше минимального размера, установленного нормативно-правовым актом Кировской области.
- В части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт принимается 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в МКД.
- ТСЖ, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющий управление МКД;
- Управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления;
- Региональный оператор.
- Лицо, уполномоченное на оказание услуг по предоставлению платежных документов (порядок предоставления, размер расходов);
- Лицо, уполномоченное представлять интересы собственников по вопросам проведения капитального ремонта.

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома

Капитальный ремонт общего имущества включает в себя устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий.

При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация конструктивных элементов: увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования.

При выполнении капитального ремонта должны соблюдаться требования энергетической эффективности и требования оснащенности его приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Сроки проведения работ по капитальному ремонту

Капитальный ремонт осуществляется в сроки, установленные Региональной программой.

Капитальный ремонт может быть перенесен на более поздний срок в следующих случаях:

- Ремонт был проведен ранее и при этом отсутствует необходимость его повторного проведения;
- Собственниками принято решение о переносе капитального ремонта на более поздний срок и при этом отсутствует необходимость его проведения в предусмотренный Региональной программой срок;
- Собственники, формировавшие фонд капитального ремонта на специальном счете, не провели капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в срок, предусмотренный Региональной программой, в связи с чем, после изменения способа формирования фонда капитального ремонта возникает необходимость определить иной срок для его проведения НКО «Фонд капитального ремонта».

Капитальный ремонт может быть перенесен на более ранний срок в следующих случаях:

- Когда определена необходимость проведения капитального ремонта в более ранний срок, чем предусмотрено Региональной программой;
- Если собственниками, формирующими фонд капитального ремонта на счете НКО «Фонд капитального ремонта», принято решение о проведении капитального ремонта в более ранний срок, чем предусмотрено Региональной программой;
- Достаточность средств для проведения капитального ремонта обеспечена за счет средств фонда капитального ремонта или принятия собственниками помещений в этом доме решения об установлении дополнительных взносов на капитальный ремонт либо за счет средств НКО «Фонд капитального ремонта» с учетом сложившейся экономии.

Также собственники могут принять решение о проведении работ в более ранние сроки, чем это установлено Региональной программой:

- В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете при условии достаточности средств (возможно привлечение кредитных денежных средств);
- При проведении работ без использования бюджетных средств и средств НКО «Фонд капитального ремонта», и обратиться за зачетом стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту.



В случае воспрепятствования оказанию услуг и выполнению работ собственниками помещений, или лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, или лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме или к общему имуществу, предусматривается перенос таких работ на более поздний период.

Привлечение подрядных организаций

Для выполнения работ по капитальному ремонту привлекаются подрядные организации. Привлечение подрядных организаций осуществляется в 2 этапа:

1 этап: предварительный отбор подрядных организаций. Осуществляется на уровне Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Кировской области. По результатам предварительного отбора формируется реестр квалифицированных подрядных организаций.

Только подрядные организации, включенные в реестр, имеют право принимать участие в электронных аукционах, проводимых НКО «Фонд капитального ремонта».

2 этап: проведение электронных аукционов на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющийся конкурентным способом определения подрядной организации. Осуществляется НКО «Фонд капитального ремонта».

По результатам электронного аукциона определяется подрядная организация, которая непосредственно выполняет работы по капитальному ремонту.

Выполнение и приемка работ по капитальному ремонту

На начальном этапе в целях определения объема и стоимости работ по капитальному ремонту проектными организациями составляется проектно-сметная документация, содержащая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения капитального ремонта, в том числе техническое заключение о состоянии несущих конструкций и инженерных систем, и документацию, включающую сметную стоимость проектируемых работ.

Капитальный ремонт конструктивных элементов и инженерных систем в многоквартирных домах осуществляется подрядными организациями в соответствии с подготовленной проектно-сметной документацией в сроки, установленные договором с НКО «Фонд капитального ремонта». Контроль осуществляется привлеченными НКО «Фонд капитального ремонта» специализированными организациями, оказывающими услуги по строительному контролю.

По решению общего собрания собственников помещений в проектно-сметную документацию могут быть внесены изменения.

Приемка выполненных работ по капитальному ремонту и ввод в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома осуществляется комиссией, в которую входят представители:

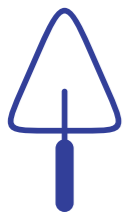
- НКО «Фонд капитального ремонта»;
- Органов исполнительной власти;
- Проектной организации;
- Порядной/субподрядной организации;
- Организации, осуществляющей строительный контроль;
- Органа местного самоуправления;
- Управляющей, обслуживающей, эксплуатационной организации;
- Собственников помещений в многоквартирном доме;



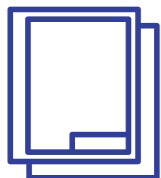
Гарантийный срок выполненных работ составляет 5 лет. В случае выявления каких-либо недостатков выполненных работ необходимо обратиться в НКО «Фонд капитального ремонта» с заявлением об их устранении подрядной организацией в разумный срок.

Использование средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете

Средства фонда капитального ремонта, формируемого собственниками на специальном счете, могут использоваться только для оплаты:



Услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме



Разработки проектной документации



Услуг по строительному контролю



Погашения кредитов, займов, и процентов по ним, полученных в целях проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Совершение операций по специальному счету

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества, при предоставлении следующих документов:

- Протокол общего собрания собственников помещений, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- Договор об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- Акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по договору (такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и работ по договору).

Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

- Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа;
- Кредитного договора, договора займа.

Владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в целях получения дохода имеет право разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите.

Контроль за формированием фонда капитального ремонта на специальном счете

Контроль за формированием фонда капитального ремонта на специальном счете осуществляет *Государственная жилищная инспекция Кировской области*.

Владелец специального счета в Государственную жилищную инспекцию Кировской области обязан представлять:

- В течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта.
- Ежеквартально до 10-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять на бумажном носителе в орган государственного жилищного надзора: сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта.

Проведение капитального ремонта в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, должен быть проведен в срок, предусмотренный Региональной программой, если иной срок не установлен решением общего собрания.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- Перечень услуг и работ по капитальному ремонту;
- Предельно допустимая стоимость услуг и работ по капитальному ремонту;
- Сроки проведения капитального ремонта;
- Источники финансирования капитального ремонта;
- Лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В случае, если капитальный ремонт, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный Региональной программой, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Компенсация расходов на капитальный ремонт

Компенсация расходов на уплату взносов на капитальный ремонт (далее «компенсация») предоставляется органами социальной защиты населения по месту жительства гражданина при отсутствии задолженности по оплате жилых помещений (включая взнос на капитальный ремонт) и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Категории граждан, имеющих право на компенсацию:

- Ветераны труда;
- Инвалиды I и II групп;
- Одинокое проживающие или проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста семидесяти/восемидесяти лет;
- Ветераны Великой Отечественной войны;
- Ветераны боевых действий;
- Руководители, педагогические работники и иные специалисты образовательных организаций;
- И другие.

Заявление и документы о предоставлении компенсации граждане подают в орган социальной защиты населения по месту жительства либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.



Неоплата взносов на капитальный ремонт может повлечь приостановку выплат компенсаций расходов по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Заключение соглашения о рассрочке погашения задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт



- Обратиться в НКО «Фонд капитального ремонта» с заявлением и документами:
- Лично (пн-чт 8:00–17:00, пт 8:00–15:45, Киров, ул. Герцена, 49)
 - Почтой или курьерской связью (610017, Киров, ул. Герцена, 49)
 - На электронную почту сканированные документы: info@fkr43.ru
 - С использованием государственной информационной системы ГИС ЖКХ









Рассмотрение в НКО «Фонд капитального ремонта» документов в целях установления наличия условий заключения соглашения. Составление проекта соглашения о рассрочке и направление его заявителю для подписания в течение 30 дней со дня поступления заявления.










Срок определяется с учетом заявления, но не более 6 месяцев при сумме задолженности не более 6 тысяч рублей и не более 12 месяцев при сумме задолженности более 6 тысяч рублей.






Получение в НКО «Фонд капитального ремонта» подписанного собственником соглашения. Соглашение считается заключенным со дня его получения в НКО «Фонд капитального ремонта».

НКО «Фонд капитального ремонта» 610017, Киров, ул. Герцена, 49 8 (8332) 22-23-62 info@fkr43.ru www.fkr43.ru *пн-чт* 8:00—17:00 (обед 12:00—12:45)*пт* 8:00—15:45 (обед 12:00—12:45)*сб-вс* Выходной**Государственная жилищная инспекция Кировской области** 610020, Киров, ул. Дерендяева, 23 8 (8332) 32-05-88 gjikirov@mail.ru *пн-чт* 9:00—18:00 (обед 12:30—13:20)*пт* 9:00—17:00 (обед 12:30—13:20)*сб-вс* Выходной**ООО «Расчетно-консультационный центр»**

(по вопросам начисления взносов и выставлению платежных документов)

 610020, Киров, ул. Московская, 32 8 (8332) 27-97-97, 8 (8332) 27-97-99 info@rkc43.ru www.rkc43.ru (личный кабинет) *пн-пт* 8:00—18:00 (без обеда)*сб* 9:00—14:00 (без обеда)*вс* Выходной**Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Кировской области** 610019, Киров, ул. Карла Либкнехта, 69 8 (8332) 64-44-01, 8 (8332) 38-15-65 tek@ako.kirov.ru *пн-чт* 9:00—18:00 (обед 12:00—12:50)*пт* 9:00—17:00 (обед 12:30—12:50)*сб-вс* Выходной**Управление социальной защиты населения в Кирове**

(вопросы предоставления компенсации по взносам на капитальный ремонт)

 610046, Киров, Октябрьский пр-т, 105 8 (8332) 32-13-69, 8 (8332) 65-40-66 gusznkirov@mail.ru *пн* 8:00—17:00 (без обеда)*вт* 8:00—18:00 (без обеда)*ср* неприемный день*чт* 8:00—18:00 (без обеда)*пт* 8:00—15:00 (без обеда)*сб-вс* Выходной



ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ



610017, Киров, ул. Герцена, 49



8 (8332) 22-23-62



info@fkr43.ru



www.fkr43.ru



ПН-ЧТ 8:00—17:00 (обед 12:00—12:45)

ПТ 8:00—15:45 (обед 12:00—12:45)

СБ-ВС ВЫХОДНОЙ