

**НКО - Фонд «Региональный оператор по
проведению капитального ремонта
многоквартирных домов ЕАО»**

СИСТЕМА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

**общего имущества многоквартирных домов
Еврейской автономной области**



**В соответствии с Жилищным кодексом РФ,
законом Еврейской автономной области от
28.06.2013г. №324-ОЗ Правительство области
утвердило Региональную программу капитального
ремонта общего имущества в многоквартирных
домах, расположенных на территории Еврейской
автономной области, на 2014-2043 годы.**

ЧТО ТАКОЕ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД?

Капитальный ремонт многоквартирного дома (МКД) – это проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов МКД, в т. ч. по их восстановлению или замене, в целях восстановления эксплуатационных характеристик имущества в МКД.



Необходимость в проведении комплексного капитального ремонта возникает в среднем каждые 30 лет эксплуатации дома, а проведение выборочного капитального ремонта – каждые 15-20 лет.

ЧТО ОТНОСИТСЯ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (что входит в состав)?

Согласно ст. 36 Жилищного кодекса в общее имущество входят:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- 2) иные помещения в данном доме, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом.

КАКИЕ ВИДЫ РАБОТ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА?

Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;

Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме

Ремонт кровли, в том числе переустройство невентилируемой кровли на вентилируемую, устройство выходов на кровлю

Утепление и ремонт фасада

Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии)

Ремонт фундамента многоквартирного дома



РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

включает в себя **ВСЕ** многоквартирные дома, кроме:

- домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащих сносу;
- домов блокированной застройки, а также домов, имеющих менее 3-х квартир;
- домов, в которых один собственник.



Проверить, вошел ли Ваш дом в программу капитального ремонта можно:

- на сайте государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: **reformagkh.ru**;
- на сайте Правительства Еврейской автономной области: **eaо.ru**;
- на сайте Регионального оператора **fkr-eaо.ru**

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ВЗНОС НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТМ НОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

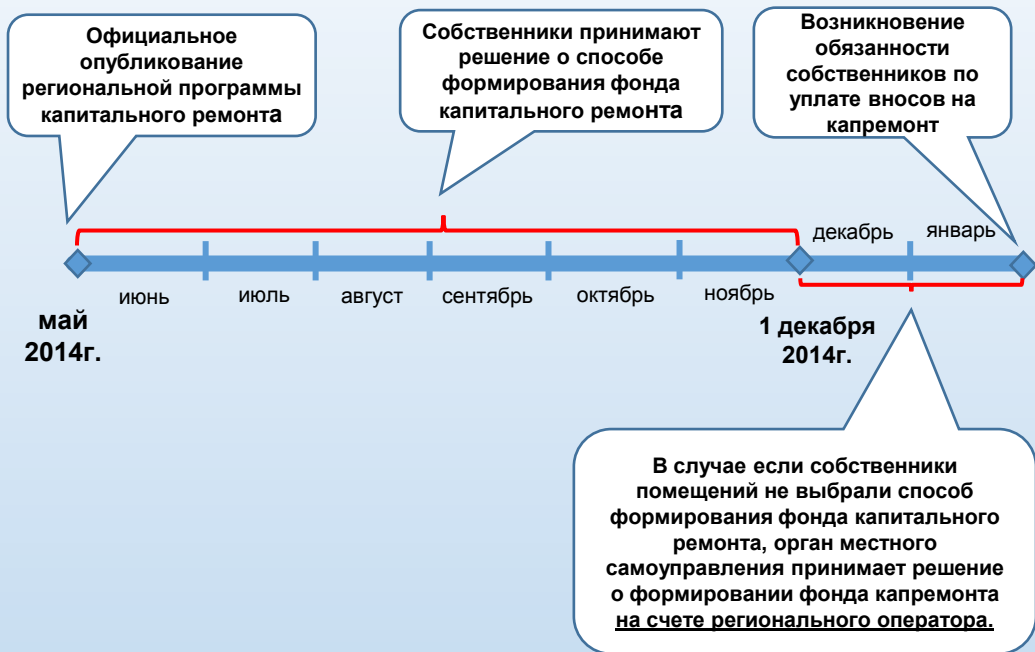
Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме установлен Правительством Еврейской автономной области и на 2014 год составит 6,00 руб./м² (на 2015 год – 6,40 руб./м², на 2016 год – 6,70 руб./м²)

Обязанность по уплате минимального размера взноса на капитальный ремонт возникает с 1 февраля 2015 года только у собственников МКД, дома которых включены в региональную программу капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем размер минимального взноса.



ВРЕМЕННЫЕ РАМКИ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ ЕВРЕЙСКОЙ АВТОНОМНОЙ ОБЛАСТИ

Правовое положение регионального оператора:

Региональный оператор создан как некоммерческая организация (то есть организация, не имеющая в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли), преследующая общественно полезные цели и осуществляющая деятельность в качестве Фонда, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории ЕАО.

- создан в форме фонда;
- учредителем фонда является Управление жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Правительства ЕАО;
- фонд не вправе создавать филиалы, представительства коммерческие и некоммерческие организации;
- убытки, причиненные собственникам в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт.

Основные функции регионального оператора

по работе с гражданами

- аккумуляция средств собственников
- заключение договоров с собственниками по формированию фонда капитального ремонта
- взаимодействие с гражданами

по проведению капитального ремонта

- организация проведения капитального ремонта
- функция технического заказчика

административно-правовая деятельность

- организация фин. учета средств фонда капитального ремонта
- технический и экономический надзор за капитальным ремонтом



Региональный оператор выступает гарантом:

- сохранности денежных средств и использования только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, при этом учет средств, находящихся на счетах, владельцем которых является региональный оператор, ведется отдельно по каждому МКД, в отношении каждой квартиры и нежилого помещения;
- своевременного проведения капитального ремонта в соответствии с утвержденной Региональной программой капитального ремонта

ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА РАБОТ

Региональный оператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту

Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляется:



- уполномоченным органом (государственная жилищная инспекция)
- федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере
- органами государственного финансового контроля субъекта РФ и органами муниципального финансового контроля МО, счетной палатой РФ, контрольно-счетными и финансовыми органами субъекта РФ и МО

ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ



Собственники
помещений
в многоквартирном
доме

Не принимают
решение
о формировании
фонда
капиталь-
ного
ремонта

Принимают решение
о формировании
фонда
капиталь-
ного
ремонта



Специальный счет
в банке, открытый
ТСЖ, ЖК, СПК
по решению
собственников
помещений



Специальный счет
в банке, открытый
региональным
оператором по
решению
собственников
помещений



Счет
регионального
оператора

ШАГ 1 Принятие решения общим собранием собственников помещений в доме о выборе одного из двух способов формирования фонда капремонта дома (решение принимается 2/3 голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД)

Формирование фонда капремонта на счете регионального оператора (так называемый «общий котел»)

Формирование фонда капремонта на специальном счете (один дом = один спецсчет!)

Собственники принимают решение только о выборе способа формирования фонда капремонта – на счете регионального оператора
Решение необходимо принять до 1 декабря 2014 года!

Общее собрание принимает решение о:

- способе формирования фонда капремонта,
- размере ежемесячного взноса (не менее чем установленный минимальный размер взноса на капремонт равный 6,40 руб./м² на 2015 год),
- перечне работ и услуг по капремонту (в составе не менее чем состав работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта),
- сроках проведения капремонта (не позднее сроков, установленных региональной программой капитального ремонта),
- владельце специального счета
- кредитной организации, в которой будет открыт спецсчет,
- форме организации доставки квитанции



Владельцем специального счета может быть

товарищество собственников жилья

жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив

региональный оператор

ШАГ 2 Уведомление регионального оператора или владельца специального счета о принятом общим собранием решении

Собственники направляют копию протокола общего собрания региональному оператору или владельцу специального счета

ШАГ 3 Реализация способа формирования фонда капремонта

Формирование фонда капремонта на счете регионального оператора

Собственники помещений в МКД обязаны заключить договор с региональным оператором о формировании фонда капремонта и об организации проведения капремонта

!При этом оплата собственником взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта договора о формировании фонда капремонта и об организации проведения капремонта считается заключением такого договора.

Фонд Региональный оператор открывает свои счета только в банках, удовлетворяющих требованиям жилищного кодекса РФ на условиях конкурса.

Формирование фонда капремонта на специальном счете

Владелец спецсчета открывает в банке на свое имя специальный счет, и направляет уведомление Государственную жилищную инспекцию о выбранном собственниками способе формирования фонда капремонта.

Собственники имеют возможность проведения капитального ремонта ранее срока, установленного в Региональной программе

- при наличии достаточного количества средств на счете,
- **либо** принятия решения о получении кредита или займа,

При этом проценты по кредиту на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений в полном объеме самостоятельно.

ИЗМЕНЕНИЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время решением общего собрания собственников.

Переход со специального счета в фонд регионального оператора:

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 на счет регионального оператора.

Переход с фонда регионального оператора на специальный счет:

Решение **вступает в силу через два года** после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений.

ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Шаг 1 Подготовка предложений о проведении капитального ремонта

Формирование фонда капремонта на счете регионального оператора

Предложения о проведении капитального ремонта собственникам направляет региональный оператор (не менее чем за 6 мес. До наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт)

Формирование фонда капремонта на специальном счете

Предложения о проведении капитального ремонта собственникам направляет управляющая организация, ТСЖ, ЖСК

- сроки начала капитального ремонта,
- перечень и объем услуг и работ, их стоимость
- порядок и источники финансирования капремонта,
- другие предложения, связанные с проведением капремонта МКД

Шаг 2 Рассмотрение собственниками поступивших предложений о проведении капремонта и принятие решения о проведении капитального ремонта (решение принимается 2/3 голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД)

Общим собранием утверждается:

- перечень работ по капитальному ремонту,
- смета расходов на капитальный ремонт,
- сроки проведения капитального ремонта,
- источники финансирования капитального ремонта,
- лицо, которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту (в том числе подписывать соответствующие акты)

Важно помнить! Собственники, выбравшие спецсчет в качестве способа формирования фонда капитального ремонта, вправе в любое время принять решение о проведении капремонта своего МКД

Шаг 3 Проведение капитального ремонта, его финансирование

Формирование фонда капремонта на счете регионального оператора

Полный цикл подготовки и проведения капитального ремонта осуществляет сам региональный оператор (обеспечение подготовки сметной и проектной документации, привлечение подрядных организаций, финансирование работ)

Формирование фонда капремонта на специальном счете

Полный цикл подготовки и проведения капитального ремонта осуществляют сами собственники помещений в МКД (обеспечение подготовки сметной и проектной документации, привлечение подрядных организаций, финансирование работ)

Шаг 4 Контроль качества выполнения работ по капитальному ремонту

Формирование фонда капремонта на счете регионального оператора

Контроль осуществляется:
- региональным оператором
- собственниками помещений в МКД

Формирование фонда капремонта на специальном счете

Контроль осуществляется собственниками помещений в МКД



**Хотите узнать больше об организации капитального ремонта в Вашем многоквартирном доме?
Обращайтесь в органы местного самоуправления, а так же:**



Фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов ЕАО
679000 г. Биробиджан,
ул. Шолом-Алейхема, 25
Телефоны:
8 (42622) 2-14-07, 2-16-22
Сайт: [www/ fkr-eao.ru](http://www/fkr-eao.ru)
E-mail: nkoregop.eao@mail.ru