Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области

ул. Некрасова, 24, г. Пенза, 440018,
ОГРН 1135800001424 ИНН 5836900772 КПП 583601001
Тел. (8412) 210-699 e-mail: fondKRMD@mail.ru

Исх. № 01-13691 от 17 12 2019 г.
На № _____ от _____ _____ 2019 г.

Главе города Пензы –
Председателю Пензенской
городской Думы VII созыва

В.Б. Мутовкину

Уважаемый Владимир Борисович!

Направляем Вам Памятки по вопросам капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, разработанные Региональным фондом капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области (далее – Фонд), для дальнейшего использования в работе депутатов Пензенской городской Думы с гражданами.

Сообщаем, что для консультирования граждан по вопросам капитального ремонта в Фонде работает телефон бесплатной горячей линии 8-800-700-86-06, ведётся консультирование жителей в общественной приёмной по адресу: г. Пенза, ул. Некрасова, 24, каб. 604. Кроме того, задать вопрос можно через специальную форму «Задать вопрос» на официальном сайте Фонда ФКРМД58.РФ или направив письмо на электронную почту vopros@fkrmd58.ru.

Приложения:
1. Памятки по общим вопросам капитального ремонта МКД;
2. Памятки для собственников МКД, формирующих фонд капитального ремонта на общем счёте регионального оператора;
3. Памятки для собственников МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах.

С уважением,
Директор Н.В. Моисеева

Фёдорова Н.А., 8-800-700-86-06

Пензенская городская Дума
ДАТА 18.12.2019
ИНДЕКС 1600-9

Приложение 1

Памятки по общим вопросам капитального ремонта МКД

Зачем нужна система капитального ремонта МКД?

!Многоквартирный дом состоит не только из квартир и находящихся в частной собственности нежилых помещений.Кроме частного имущества в МКД есть и общее, которое также принадлежит собственникам помещений в МКД.

Поддерживать в надлежащем состоянии общее имущество – обязанность собственников помещений в МКД. Выполнение капитального ремонта общего имущества также всегда было обязанностью собственников.

Коротко о содержании и текущем ремонте:

- Для осуществления содержания МКД, выполнения текущего и аварийного ремонта общедомового имущества собственники создают или нанимают организации, управляющие МКД – товарищества собственников жилья (ТСЖ), товарищества собственников недвижимости (ТСН), жилищно-строительные и другие кооперативы (ЖСК), управляющие организации (УК).
  В этом случае собственники оплачивают услуги такой организации и имеют право требовать исполнения ей обязанностей по управлению МКД.

- Если собственники не поручили управление своим домом какой-либо организации, дом находится в непосредственном управлении собственников, в этом случае решать все вопросы относительно содержания и ремонта общего имущества должны сами собственники.
  Собственники решают все вопросы, касающиеся общедомового имущества, на общих собраниях и самостоятельно финансируют решение таких вопросов.

До недавнего времени не было чёткого порядка выполнения обязанности по выполнению капитального ремонта общего имущества МКД, собственники в большинстве домов инициативы в решении таких вопросов не проявляли, а средств, которые вносились на содержание МКД, для проведения капитального ремонта чаще всего не хватало.

Всё это привело к тому, что в большинстве МКД капитальный ремонт просто не проводился. Необходим был более чёткий и понятный механизм организации проведения капитального ремонта и вариант организации капремонта в случаях, когда собственники самостоятельно не хотят или не могут его организовать. Так появились региональные программы капитального ремонта, региональные операторы и обязательные взносы на капитальный ремонт.

! В декабре 2012 годаЖилищный кодекс Российской Федерации был дополнен IX разделом «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (Федеральный закон271-ФЗ от 25.12.2012).

Этим разделом введены новые правила организации капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов:

- собственники совместными усилиями формируют фонд капремонта, за счёт средств которого будут капитально ремонтироваться крыша, фасад, фундамент, внутридомовые инженерные сети и лифтовое оборудование дома;
- фонд капремонта формируется из взносов собственников помещений (как жилых, так и нежилых) в МКД;
- взносы на капитальный ремонт обязательны для всех собственников помещений в МКД, включенных в региональную программу капитального ремонта;
- Правительством Пензенской области утверждена Региональная программа капитального ремонта, которая содержит перечень МКД с указанием видов работ по капитальному ремонту и предельных сроков выполнения таких работ;
- создан региональный оператор – Региональный фонд капитального ремонта МКД Пензенской области;
- собственники могут взять на себя решение всех вопросов по организации капремонта МКД и формировать фонд капремонта на специальном счёте;
- вместо собственников организацией капитального ремонта может заниматься региональный оператор – если фонд капремонта формируется на общем счёте;
- на специальном счёте капитальный ремонт собственники могут выполнить в любое время по решению общего собрания, при наличии достаточного объёма средств на специальном счёте или определив иные не запрещённые законом источники финансирования;
- на общем счёте региональный оператор организует выполнение капитального ремонта в сроки и в объёмах, которые предусмотрены Региональной программой и краткосрочными планами её реализации.

Основные нормативные правовые акты, касающиеся капитального ремонта МКД, принятые в Пензенской области:

- Закон Пензенской области от 1 июля 2013 г. № 2403-ЗПО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области»;
- Постановление Правительства Пензенской области от 28.06.2013 №455-пП «О создании Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области»;
- Постановление Правительства Пензенской области от 19.02.2014 № 95-пП «Об утверждении региональной программы капитального ремонта

общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области».

Что такое Региональная программа капитального ремонта МКД?

Это документ, содержащий:

- перечень МКД, подлежащих капитальному ремонту общего имущества за счёт средств фонда капитального ремонта;
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, финансируемых за счёт минимального размера взноса;
- плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области утверждена постановлением Правительства от 19.02.2014 года № 95-пП и официально опубликована 24.02.2014 года на официальном сайте Правительства Пензенской области.

Также тексты постановлений об утверждении Программы и внесении в неё изменений размещены на официальном сайте Фонда ФКРМД58.РФ в подразделе «Региональные НПА» раздела «Нормативные правовые акты».

В Региональную программу не включаются:

- МКД, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном Правительством Пензенской области, приняты решения о сносе или реконструкции;
- МКД, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащим сносу;
- МКД, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%;
- МКД, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Правительства Пензенской области;
- дома, в которых имеется менее чем пять квартир*.

*В настоящее время при актуализации Региональной программы дома, в которых имеется менее пяти квартир, в неё не включаются. Порядок исключения таких домов из Региональной программы должен быть утверждён Правительством Пензенской области

Сроки капремонта общего имущества

- **являются плановыми** для регионального оператора, организующего капитальный ремонт в домах, фонд капитального ремонта формируется **на общем счёте**;

Обратите внимание!
Проведение капремонта МКД ранее сроков, предусмотренных региональной программой возможно в следующих случаях:

- собственники проводят работы по капитальному ремонту конструктивного элемента (крыши, фасада, фундамента) или внутридомовой инженерной сети (канализации, тепло- или электросети, системы ХВС или ГВС)за счёт собственных средств, в этом случае возможен зачёт этих средств в счёт будущих взносов (ч. 5 ст. 181 Жилищного кодекса РФ, ст. 16 Закона Пензенской области от 01.07.2013 № 2403-ЗПО);
- сроки капитального ремонта переносятся в Региональной программе на более ранние в связи с недопустимым состоянием конструктивных элементов дома, выявленным по результатам мониторинга технического состояния МКД;
- собственники принимают решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте дома, получают ранее накопленные средства с общего счёта Регионального оператора на спецсчёт дома и самостоятельно или с помощью управляющей организации проводят капитальный ремонт.

- **являются предельными** для собственников, формирующих фонд капитального ремонта **на специальном счёте**, - организовать проведение капремонта общего имущества МКД собственники могут в любое время по решению общего собрания, при наличии достаточной для этого суммы средств на спецсчёте или определив иные источники финансирования работ.

Обратите внимание!
Собственники, формирующие фонд капремонта на спецсчёте, обязаны выполнить предусмотренный Региональной программой капитальный ремонт не позднее установленных сроков.
Если капитальный ремонт, запланированный Региональной программой не выполнен, но необходим, специальный счёт будет закрыт. Средства, накопленные собственниками, будут перечислены на общий счёт регионального оператора и уже региональный оператор организует запланированный капремонт. (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ)
Происходит это следующим образом:
1. Орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (в течение месяца со дня получения уведомления о неисполненном капитальном ремонте).
2. Владелец специального счета перечисляет средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора (в течение месяца с момента получения такого решения ОМСУ).
3. Решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме принимается в соответствии с частями 3 - 6 статьи 189 ЖК РФ.
* Положения ч. 7 ст. 189 ЖК РФ не применяются в случае наличия непогашенных кредита и (или) займа, погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на соответствующий специальный счет.

Что такое региональный оператор капитального ремонта?

Региональный оператор — специализированная некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества МКД.
В Пензенской области региональный оператор – Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области, созданный постановлением Правительства Пензенской области от 28 июня 2013 г. N 455-пП "О создании Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области".

Задачи, выполняемые региональным оператором:

- **исполнение Региональной программы и Краткосрочных планов её реализации в отношении МКД, фонд капремонта которых формируется на общем счёте:**
  - аккумулирование взносов собственников, то есть формирование регионального фонда капитального ремонта;
  - организация проведения капитального ремонта общего имущества МКД – от проекта до приёмки и в течение гарантийного срока;
- **исполнение обязанностей владельца специального счёта – соответственно в отношении МКД, формирующих фонд капремонта на спецсчетах, владельцем которых является региональный оператор:**
  - учёт средств собственников, из которых сформирован фонд капремонта;
  - совершение операций по специальному счёту, предусмотренных действующим законодательством (ст. 177 ЖК РФ);
- **- взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления Пензенской области в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:**
  - предоставление в Госжилстройтехинспекцию Пензенской области сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счёте;
  - взаимодействие с органами местного самоуправления по вопросам, входящим в компетенцию регионального оператора.

Задать вопрос специалистам Фонда можно любым удобным способом:
— через специальную форму на сайте ФКРМД58.РФ (раздел «Вопросы и ответы», предварительно ознакомившись с правилами сайта (ответ будет дан в течение 30 дней со дня регистрации);
— письменно на e-mail: vopros@fkrmd58.ru (ответ будет дан в течение 30 дней со дня регистрации);
— по бесплатному телефону 8-800-700-86-06;
— а также на личном приёме по адресу ул. Некрасова, 24, кабинет 604.

Региональный оператор не имеет полномочий:

- по осуществлению содержания МКД, выполнению текущего и аварийного ремонта общего имущества МКД;
- по выполнению ремонта частного имущества собственников или жителей МКД;
- по реконструкции МКД;
- по проведению осмотров конструктивных элементов, инженерных систем, лифтового оборудования в МКД, оценки технического состояния МКД, за исключением случая, когда это выполняется при организации капитального ремонта в рамках исполнения Региональной программы и Краткосрочного плана её реализации;
- по принятию решений о переносе сроков капитального ремонта на более ранние или более поздние, выполнению капитального ремонта МКД вне очереди;
- по принятию решения о признании многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции;
- по освобождению собственников каких-либо категорий от обязанности по оплате взноса на капремонт, расчёту и начислению предусмотренных действующим законодательством компенсаций и субсидий;
- по начислению, печати, доставке квитанций, ведению претензионно-исковой работы с должниками и неплательщиками на специальных счетах;
- по организации капитального ремонта на специальных счетах (в том числе, по участию в приёмке выполненных работ, оценке их качества и объёма, привлечению к ответственности выбранных собственниками подрядных организаций);
- по осуществлению контроля за формированием фондов капитального ремонта на специальных счетах, владельцами которых являются управляющие домами организации, и расходованием средств, накопленных на таких спецсчетах;
- по проверке подлинности подписей в протоколах общих собраний;
- по оказанию консультационной помощи в вопросах управления многоквартирным домом, оказания мер социальной поддержки отдельным категориям граждан и других вопросах, не входящих в компетенцию регионального оператора.

Что такое фонд капитального ремонта многоквартирного дома

Фонд капитального ремонта (ФКР) – это своего рода «копилка». Он формируется из ежемесячных взносов собственников помещений в многоквартирном доме, пеней, уплаченных собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капремонт, процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на общем счёте регионального оператора или специальном счёте дома.

В него, по решению общего собрания также могут поступать доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования общего имущества. Например, деньги, вырученные от размещения в подъездах рекламной информации.

! Средства ФКР могут направляться ТОЛЬКО на организацию выполнения капитального ремонта общего имущества МКД, то есть на выполнение работ и оказание услуг по капитальному ремонту.

Существует два способа формирования фонда капремонта:

- **общий счёт регионального оператора** – всю работу по организации проведения капитального ремонта МКД выполняет региональный оператор в сроки и в объёмах, которые предусмотрены Региональной программой;
- **специальный счёт МКД** – собственники самостоятельно или с помощью организации, осуществляющей управление МКД, организуют капремонт, могут провести его в любое время при наличии средств на специальном счёте или определив дополнительные источники финансирования.

Владельцем специального счётаможет быть:

- региональный оператор,
- ТСЖ, ЖСК или управляющая компания.

Владелец спецсчёта – это организация, которая открывает специальный счёт и отчитывается перед собственниками и Госжилстройтехинспекцией о движении средств на спецсчёте, передаёт в банк документы на оплату работ и услуг по капремонту, выполняемых по решению общего собрания.

!Владелец специального счёта НЕ имеет полномочий самостоятельно распоряжаться средствами, накопленными на специальном счёте.

! Собственники могут в любое время принять на общем собрании решение об изменении способа формирования фонда капремонта своего дома, смене владельца специального счёта или банка, в котором он открыт. Решения общих собраний по этим вопросам принимаются при наличии кворума более 50% голосов собственников.

Как перейти с общего счёта регоператора на специальный счёт

Шаг 1. Провести общее собрание собственников, вынести на повестку дня вопросы о прекращении формирования фонда капремонта на счёте регоператора и формировании его на специальном счёте, выборе владельца специального счёта, размере ежемесячного взноса, выборе банка, в котором будет открыт специальный счёт, а также выборе лица, которое будет оказывать услуги по начислению взносов на капремонт, формированию и доставке квитанций, и порядке оплаты этих услуг.

Шаг 2.В течение пяти рабочих дней после принятия решения протокол общего собрания направить региональному оператору.

Шаг 3.Через 1 год после направления регоператору протокола общего собрания решение о смене способа формирования фонда капремонта вступает в силу.

Шаг 4. В течение пяти дней после вступления решения в силу решения общего собрания региональный оператор перечисляет средства фонда капремонта на специальный счёт.

Как сменить владельца специального счёта или банк, в котором он открыт

Шаг 1. Провести общее собрание собственников, вынести на повестку дня вопрос о смене владельца специального счёта или банка, в котором он открыт.

Шаг 2.В течение пяти рабочих дней после принятия решения направить протокол общего собрания владельцу специального счёта.

Шаг 3. В течение 10 дней после получения протокола владелец специального счёта подаёт в банк заявление о расторжении договора специального счёта и перечислении остатка денежных средств.

Шаг 4. Банк перечисляет денежные средства на новый специальный счёт.

Как перейти со специального счета на общий

Шаг 1. Провести общее собрание собственников, вынести на повестку дня вопрос о смене способа формирования фонда капитального ремонта, то есть о переходе со специального счета (ТСЖ, ЖСК, регионального оператора) на общий счет регионального оператора.

Шаг 2.В течение пяти рабочих дней после принятия решения направить протокол общего собрания владельцу специального счёта.

Шаг 3.Решение о прекращении формирования фонда капремонта на спецсчёте и формировании его на счёте регоператора вступает в силу через один месяц после направления протокола владельцу спецсчёта.

Шаг 4.В течение пяти дней после вступления решения в силу решения общего собрания региональный оператор перечисляет средства фонда капремонта на

общий счёт.

Взнос на капитальный ремонт МКД и фонд капитального ремонта

Согласно ч. 1 ст. 169 ЖК РФ, собственники помещений в МКД, включенном в Региональную программу капитального ремонта, обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

В соответствии с ч. 3 ст. 158 ЖК РФ, обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД распространяется на каждого собственника помещения в этом доме с момента возникновения у него права собственности на помещение в этом доме.

!При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. Исключением является такая обязанность, не исполненная Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в МКД.

Компенсации расходов по оплате взноса:

Для отдельных категорий граждан, являющихся собственниками жилых помещений в МКД, предусмотрена денежная компенсация расходов, понесённых в связи с оплатой жилищно-коммунальных услуг, в том числе, взноса на капремонт. Для получения компенсации необходимо обратиться в орган социальной защиты по месту жительства.

Право на компенсацию имеют:

— ветераны труда, — ветераны военной службы, — труженики тыла, — женщины, награжденные медалью «Материнская доблесть» I или II степени, — реабилитированные лица, — лица, признанные пострадавшими от политических репрессий; — ветераны труда, — ветераны военной службы, — труженики тыла, — реабилитированные лица,	— женщины, награжденные медалью «Материнская доблесть» I или II степени, — лица, признанные пострадавшими от политических репрессий; — инвалиды I и II групп, — семьи, имеющие детей-инвалидов, — инвалиды, ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, — ветераны боевых действий, — граждане, подвергшиеся радиационному воздействию,
а также, неработающие **собственники**, одиноко проживающие или проживающие в составе семьи, состоящей из неработающих пенсионеров или инвалидов I или II групп, достигшие возраста 70 или 80 лет.	

Все категории льготников, кроме последней, имеют право на компенсацию расходов на уплату взноса на капитальный ремонт (денежную выплату) в размере 50 % оплаты; достигшие возраста 80 лет – в размере 100 % от фактически понесённых расходов в пределах нормы площади. По вопросам расчёта и начисления компенсации следует обращаться в Отдел социальной защиты по месту жительства.

! Законом предусмотрена компенсация – возмещение понесённых расходов, а не освобождение от обязанности по оплате взноса. Квитанции на капитальный ремонт необходимо оплачивать своевременно и в полном объёме.

Фонд капитального ремонта (ФКР) формируется из ежемесячных взносов собственников помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченных собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капремонт, процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на общем счёте регионального оператора или специальном счёте дома.

В него, по решению общего собрания также могут поступать доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования общего имущества. Например, деньги, вырученные от размещения в подъездах рекламной информации.

! Средства ФКР могут направляться ТОЛЬКО на организацию выполнения капитального ремонта общего имущества МКД, то есть на выполнение работ и оказание услуг по капитальному ремонту.

Существует два способа формирования фонда капремонта:

- **общий счёт регионального оператора** – всю работу по организации проведения капитального ремонта МКД выполняет региональный оператор в сроки и в объёмах, которые предусмотрены Региональной программой;
- **специальный счёт МКД** – собственники самостоятельно или с помощью организации, осуществляющей управление МКД, организуют капремонт, могут провести его в любое время при наличии средств на специальном счёте или определив дополнительные источники финансирования.

Владельцем специального счётаможет быть:

- региональный оператор,
- ТСЖ, ЖСК или управляющая компания.

Владелец спецсчёта – это организация, которая открывает специальный счёт и отчитывается перед собственниками и Госжилстройтехинспекцией о движении средств на спецсчёте, передаёт в банк документы на оплату работ и услуг по капремонту, выполняемых по решению общего собрания.

! Владелец специального счёта НЕ имеет полномочий
- самостоятельно распоряжаться средствами, накопленными на специальном счёте,
- выставлять квитанции, работать с должниками, контролировать качество и объёмы выполняемых работ и оказываемых услуг по капремонту.

Собственники могут в любое время принять на общем собрании решение об изменении способа формирования фонда капремонта своего дома, смене владельца специального счёта или банка, в котором он открыт. Решения общих собраний по этим вопросам принимаются при наличии кворума более 50% голосов собственников.

Особенности способов формирования фонда капремонта:

	Общий счёт регионального оператора	Специальный счёт МКД
Аккумулирование взносов собственников		
Начислением, формированием и доставкой квитанций на оплату взноса на капремонт занимается	Региональный оператор (кроме того, обеспечивает работу личного кабинета собственника на сайте)	Лицо, определённое общим собранием собственников, либо лицо, осуществляющее управление МКД
Претензионно-исковую деятельность в отношении должников выполняет	Региональный оператор	Лицо, осуществляющее управление МКД
Отчитывается в Госжилстройтехинспекцию и перед собственниками (по запросу) о движении средств на счёте МКД	Региональный оператор	Владелец спецсчёта
Размер взноса	Может быть равен минимальному размеру взноса в регионе или превышать его, если такое решение принято общим собранием собственников	
Организация капитального ремонта		
Организатор выполнения капитального ремонта общего имущества МКД	Региональный оператор	Собственники, самостоятельно или с помощью организации, осуществляющей управление МКД
Заказчик работ и/или услуг по капремонту	Региональный оператор	Лицо, уполномоченное общим собранием собственников
Предремонтное обследование МКД, проект и смета на работы	Выполняет проектная организация, выбранная на конкурсной основе, включённая в реестр квалифицированных подрядных организаций (РКПО)	Необходимость проведения капремонта устанавливается путём осмотра и оформления акта осмотра с участием собственников и организации, управляющей МКД (при наличии). Проектно-сметную документацию подготавливает выбранная собственниками организация, если есть соответствующее решение общего собрания собственников
Строительный контроль	Осуществляет специализированная организация, выбранная на конкурсной основе, включенная в РКПО	По решению общего собрания может выполняться специализированной организацией, либо работы контролируют

		сами собственники, привлекая к этому управляющую домом организацию (при наличии таковой)
Выбор подрядных организаций для выполнения работ, оказания услуг по капремонту	На конкурсной основе среди организаций, включенных в Реестр квалифицированных подрядных организаций	Выбирают сами собственники
Сроки и объёмы капитального ремонта	В соответствии с Региональной программой и Краткосрочными планами её реализации	Зависят от решения общего собрания собственников при наличии средств на спецсчёте или при определении дополнительного источника финансирования работ
Виды работ	При минимальном взносе - в пределах минимального перечня, предусмотренного ч. 1 и ч. 2 ст. 166 ЖК РФ, ч. 1 и ч. 2 ст. 12 Закона Пензенской области № 2403-ЗПО; если взнос более минимального – за счёт превышения список работ и услуг по капитальному ремонту может быть расширен	
Участники приёмки выполненных работ, оказанных услуг	-Региональный оператор, -Управление ЖКХ и ГЗН Пензенской области, -Органы местного самоуправления, -управляющая домом организация (при наличии), -представитель(и) собственников	-представитель(и) собственников; -управляющая домом организация
Взаимодействие с подрядной организацией, в том числе, в гарантийный период	Региональный оператор	Уполномоченный представитель собственников, управляющая домом организация (при наличии)

Уточнить способ формирования фонда капремонта своего дома можно, обратившись к специалистам Фонда:

— через специальную форму на сайте ФКРМД58.РФ (раздел «Вопросы и ответы», предварительно ознакомившись с правилами сайта (ответ будет дан в течение 30 дней со дня регистрации);

— письменно на e-mail: vopros@fkrmd58.ru (ответ будет дан в течение 30 дней со дня регистрации);

— по бесплатному телефону 8-800-700-86-06;

— а также на личном приёме по адресу ул. Некрасова, 24, кабинет 604.

Приложение 2

Памятки

для собственников МКД, формирующих фонд капитального ремонта на общем счёте регионального оператора

Если фонд капитального ремонта вашего дома формируется на общем счёте. Часть 1

Права и обязанности собственника и регионального оператора

! Собственники обязаны оплачивать взносы на капитальный ремонт при любом способе формирования фонда капремонта. Квитанции на оплату взноса на общем счёте поступают от регионального оператора.
В случае неполучения квитанции собственник может обратиться в Фондпо телефону 210-222.
Если в квитанции неправильно указаны данные о собственнике или площадь помещения, или есть вопросы, касающиеся начисления и оплаты взноса, можно позвонить по телефонам 210-220 и 210-223.
Также получить консультацию можно по телефону 8-800-700-86-06 или в общественной приёмной Фондапо адресу: г. Пенза, ул. Некрасова, 24, каб. 604.
График работы Фонда: понедельник-пятница (выходные – суббота, воскресенье), с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00).

Собственники:

- ежемесячно оплачивают взносы на капитальный ремонт;
- по письменному запросу могут получить информацию о начисленных и оплаченных собственниками помещений в МКД взносах (в течение 10 рабочих дней);
- выбирают уполномоченного представителя собственников, который будет взаимодействовать с региональным оператором при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в рамках реализации Региональной программы и принимать выполненные работы;
- предоставляют доступ к общему имуществу подрядной организации, выбранной на конкурсной основе для производства работ или оказания услуг по капитальному ремонту;
- не предоставившие доступ к общему имуществу МКД собственникинесут ответственность за ущерб, нанесённый общему или частному имуществу собственников вследствие невыполнения капремонта на участке, к которому не был предоставлен доступ;
- имеют право на устранение или возмещение ущерба, нанесённого частному или общему имуществу действиями или бездействием подрядной организации, выполняющей капитальный ремонт;
- могут в любое время самостоятельно за собственные средства организовать работы по капитальному ремонту общего имущества МКД и, предоставив документы о проведённом капремонте, зачесть потраченные средства в счёт оплаты взноса (ч. 5 ст. 181 Жилищного кодекса РФ, ст. 16 Закона Пензенской области от 01.07.2013 № 2403-ЗПО);

• могут принять решение о досрочном капитальном ремонте конструктивного элемента дома в случае подтверждения его недопустимого состояния, выявленного в рамках мониторинга технического состояния МКД;

• в любое время могут принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (решение о переходе на спецсчёт вступает в силу через год после предоставления протокола региональному оператору, за исключением случаев, когда имеется задолженность за выполненные работы или оказанные услуги по капитальному ремонту).

Региональный оператор:

• ежемесячно начисляет взносы на капитальный ремонт, формирует и доставляет квитанции на оплату собственникам (в том числе, юридическим лицам и органам местного самоуправления);

• ведёт претензионно-исковую работу с должниками;

• отчитывается в Госжилстройтехинспекцию о проводимом капитальном ремонте;

• предоставляет любому собственнику сведения о суммах начисленных и оплаченных собственниками взносовна капитальный ремонт по письменному запросу в течение 10 рабочих дней;

• направляет собственникам предложения о предстоящем капитальном ремонте и принимает от собственников протоколы общих собраний с результатами рассмотрения этих предложений;

• организует проведение капитального ремонта в рамках исполнения Региональной программы и краткосрочных планов её реализации, в объёмах и в сроки, которые предусмотрены Региональной программой;

• закрепляет за каждым ремонтируемым домом куратора – представителя Фонда, который контролирует ход выполнения работ/услуг, соблюдение сроков и технологий их производства;

• при выявлении нарушений условий договора со стороны подрядных организаций принимает предусмотренные действующим законодательством меры по исправлению этих нарушений;

• принимает выполненные работы/услуги в случае отсутствия замечаний и недоработок либо обязывает подрядную организацию устранить выявленные недочёты до приёмки;

• если в течение гарантийного срока после приёмки выявляются какие-либо недочёты в выполненных работах, принимает меры для устранения этих недочётов силами выполнившей работы подрядной организации;

• решает другие возникающие в ходе работ или в течение гарантийного срока вопросы с подрядной организацией;

• консультирует жителей по вопросам капитального ремонта общего имущества в пределах компетенции.

Если фонд капитального ремонта вашего дома формируется на общем счёте. Часть 2

Как организуется капремонт на общем счёте

! При формировании фонда капремонта на общем счёте региональный оператор организует капитальный ремонт общего имущества МКД в объёмах и в сроки, которые предусмотрены Региональной программой и краткосрочными планами её реализации.

Порядок организации капитального ремонта:

1. До 1 июля года, предшествующего году, в котором запланирован капитальный ремонт общего имущества МКД, региональный оператор направляет собственникам предложения о проведении капремонта – ониразмещаются на квитанциях.
2. А) В течение трёх месяцев собственники обязаны провести общее собрание и рассмотреть поступившие предложения. Собственникам необходимо 2/3 или более голосов принять решения о видах работ в рамках поступивших предложений, утвердить предельную стоимость и выбрать лицо, уполномоченное подписывать акты приёмки и взаимодействовать с региональным операторомот лица собственников. Протокол общего собрания нужно направить в адрес регионального оператора.

   Б) Если в установленный срок собственники не приняли предложения регионального оператора и/или не уведомили регионального оператора о результатах рассмотрения предложений, то решение принимает орган местного самоуправления.
3. На конкурсной основе выбирается подрядная организация, которая выполняет предремонтное обследование дома, оценивает его техническое состояние и разрабатывает проектно-сметную документацию.
4. На конкурсной основе выбирается подрядная организация, которая выполнит работы по капитальному ремонту. После заключения договора подрядчик приступает к выполнению работ.

   Параллельно с выбором подрядчика на конкурсной основе выбирается специализированная организация, которая будет осуществлять строительный контроль за выполняемыми работами.
5. В ходе выполнения работ за каждым домом закрепляется куратор – сотрудник Фонда, который регулярно выезжает на объект и контролирует соблюдение сроков и технологии выполнения работ, взаимодействует с собственниками и подрядчиком, принимает меры для урегулирования возникающих в ходе капремонта вопросов, составляет фото- и письменные отчёты. В случае несоблюдения условий договора подряда, региональный оператор принимает предусмотренные действующим законодательством меры для устранения замечаний и соблюдения условий договора подряда.

6. Работы по капитальному ремонту принимаются комиссионно, в состав комиссии входят представители регионального оператора, Управления ЖКХ и ГЗН Пензенской области, органов местного самоуправления, управляющей домом организации (при наличии) и уполномоченный представитель собственников.

Капитальный ремонт в случае ЧС

В случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера капитальный ремонт может быть проведён ранее сроков, предусмотренных Региональной программой. Порядок принятия решений по вопросам, предусмотренным ч. 6 ст. 189 ЖК РФ, в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, утверждён Постановлением Правительства Пензенской области от 04.05.2018 N 248-пП.

Указанным Порядком установлена процедура принятия решений о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД, перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту, определении стоимости, источников финансирования и сроков проведения капитального ремонта в случаях:

- - возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера межмуниципального, регионального характера;
- - возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера муниципального характера, в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 N 68-ФЗ.

Капитальный ремонт МКД осуществляется без его включения в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта и только в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, за счет средств регионального оператора, определенных статьей 185 ЖК РФ и законом субъекта Российской Федерации в качестве денежных средств для обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, и учитывается при ежегодной актуализации региональной программы капитального ремонта.

! В подобных случаях, организуя капитальный ремонт, региональный оператор не проводит конкурс на отбор подрядчика, так как решить возникшую проблему необходимо максимально оперативно. Однако контроль за ходом работ выполняется так же строго – за домом закрепляется курирующий специалист Фонда, который регулярно выезжает на объект, и заключается договор со специализированной организацией, осуществляющей строительный контроль.

Если фонд капитального ремонта вашего дома формируется на общем счёте. Часть 3

Работы по капремонту общего имущества МКД

! Региональный оператор организует капитальный ремонт общего имущества МКД в объёмах и в сроки, которые предусмотрены Региональной программой и краткосрочными планами её реализации. Полный перечень работ по капитальному ремонту рассчитывается для каждого дома индивидуально – по результатам оценки технического состояния дома, с учётом его конструктивных особенностей.

Виды работ и услуг по капитальному ремонту, финансируемые за счёт средств фонда капитального ремонта

(ч. 1 и ч. 2 ст. 166 ЖК РФ, ч. 1 и ч. 2 ст. 12 Закона Пензенской области № 2403-ЗПО):

- капремонт имеющихся внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (участки сетей, обслуживающие более одного помещения, в том числе, стояки трубопроводов, проходящие через помещения в МКД, радиаторы отопления и осветительные приборы в местах общего пользования);
- установка узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии*, газа);
- капремонт, замена, модернизация лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- капремонт крыши (не только замена кровельного материала, но и замена стяжки плоской кровли или замена стропильной системы скатной крыши, восстановление участков вентшахт, расположенных в чердачном помещении и выше уровня кровли и т.д.);
- капремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу МКД;
- капремонт фасада (в том числе, утепление стен (при необходимости), замена окон в местах общего пользования, замена входных групп);
- капремонт фундамента многоквартирного дома;
- разработка проектно-сметной документации;
- проведение экспертизы проектно-сметной документации по капитальному ремонту общего имущества в МКД или проверки достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту;
- оплата услуг по строительному контролю.

**Действует до 01.07.2020 года в соответствии с Законом Пензенской области от 29.11.2019 г. № 3118-ЗПО.*

Если в ближайшие годы в Вашем доме предстоит капремонт:

- **фасада** – по возможности, воздержитесь от выполнения отделочных работ на балконе, так как при выявлении в ходе обследования дома недопустимого состояния балконных плит, входящих в состав общего имущества, проектом капремонта фасада может быть предусмотрено восстановление балкона или усиление плиты;

- **внутридомовых инженерных систем** – по возможности, не выполняйте дорогостоящий ремонт в санузлах, не прячьте стояки коммуникаций за стенами, отделанными кафелем, так как при капремонте канализации и водоснабжения эти самовольно возведённые конструкции придётся демонтировать; однако можно запланировать на период проведения работ по капремонту коммуникаций замену радиаторов и полотенцесушителя в квартире – трубы теплосети будут менять, и это удачный момент для установки новых теплоотдающих приборов, то же касается замены унитазов;

- **лифтового оборудования** – по возможности, не планируйте нагод замены лифтов переезд, покупку мебели и ремонт в квартире, чтобы реализация таких планов не выпала на период отключения лифтов.

Уточнить сроки капитального ремонта, запланированного в Региональной программе, а также способ формирования фонда капремонта своего дома можно, обратившись к специалистам Фонда:

— через специальную форму на сайте *ФКРМД58.РФ* (раздел «Вопросы и ответы», предварительно ознакомившись с правилами сайта (ответ будет дан в течение 30 дней со дня регистрации);

— письменно почтовый адрес: *г. Пенза, ул. Некрасова, 24* или на e-mail: *vopros@fkrmd58.ru* (ответ будет дан в течение 30 дней со дня регистрации);

— по бесплатному телефону 8-800-700-86-06;

— а также на личном приёме по адресу ул. Некрасова, 24, кабинет 604.

Если фонд капитального ремонта вашего дома формируется на общем счёте. Часть 4

Сложности, которые могут возникнуть при выполнении капитального ремонта

Вид работ	Возможные сложности	Действия собственников и/или подрядчика
капитальный ремонт крыши	на крыше установлены антенны	Антенны демонтируются, работы по их восстановлению не предусмотрены, так как при установке антенн нарушается целостность кровли.
капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем	стояки трубопроводов «спрятаны» за фальш-стеной, которая не предусмотрена при строительстве дома	Собственник обязан предоставить доступ к общедомовому имуществу, не имеет права препятствовать капитальному ремонту общего имущества. Поэтому собственник должен предоставить доступ к трубопроводам, разобрать самовольно возведённую конструкцию. Восстанавливать такие конструкции подрядчик не обязан.
	участки коммуникаций проложены под полом в квартире	Собственник обязан предоставить доступ к общему имуществу МКД. Однако, в этом случае подрядчик самостоятельно демонтирует участок пола, чтобы получить доступ к трубопроводу, а по окончании капремонта обязан провести восстановительные работы
	для монтажа новых систем приходится нарушить отделку в подъезде или подвале	По окончании работ подрядчиком проводятся отделочные работы, повреждённые участки общего имущества приводятся в надлежащее состояние.
Капитальный ремонт фасада и фундамента	собственником самовольно выполнено утепление участка стены, установлены непредусмотренные	Будет произведён демонтаж, после чего работы по капитальному ремонту будут выполнены.

	проектом дома конструкции, например, рекламные баннеры.	
Капитальный ремонт, замена лифтового оборудования	необходима остановка лифтов	Собственников заблаговременно предупреждают о предстоящем отключении лифтового оборудования. В домах, где параллельно работает пассажирский и грузовой лифты, их ремонтируют по очереди.

Обратите внимание! Если в ходе капитального ремонта частному или общему имуществу собственников нанесён ущерб, необходимо сообщить об этом в Фонд любым удобным способом:

- по телефону бесплатной горячей линии 8-800-700-86-06,
- по телефонам отдела капитального ремонта 8 (8412) 210-697, 210-693 (специалисты, курирующие работы на объектах),
- письмом на электронную почту vopros@fkrmd58.ru,
- лично или письменно по адресу: г. Пенза, ул. Некрасова, 24, 6 этаж.

По каждому случаю причинения ущерба составляется акт, Фонд обяжет подрядчика, в результате действий или бездействия которого частному или общему имуществу жителей многоквартирного дома был нанесён ущерб, провести восстановительные работы и/или возместить причинённый ущерб.

При недостижении согласия о порядке и стоимости воззмещения ущербасобственник вправе обратиться в суд за защитой нарушенного права

Фонд работает с понедельника по пятницу с 9:00 до 18:00 (обед 13:00-14:00).

Приложение 3

Памятки

для собственников МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах

Если фонд капитального ремонта вашего дома формируется на специальном счёте. Часть 1

Права и обязанности собственников и регионального оператора

! Собственники обязаны оплачивать взносы на капитальный ремонт при любом способе формирования фонда капремонта. Отсутствие квитанций не освобождает от предусмотренной действующим законодательством обязанности участвовать в формировании фонда капремонта своего дома – в этом случае собственникам необходимо решить вопрос выставления квитанций с лицом, осуществляющим управление МКД.

Собственники самостоятельно или с помощью управляющей домом организации (при наличии таковой):

- решают вопрос организации начислений взноса на капремонт, печати и доставки квитанций;
- ведут претензионно-исковую работу в отношении должников;
- распоряжаются накопленными взносами на капитальный ремонт, на общих собраниях определяя очерёдность, виды и стоимость работ и/или услуг по капремонту общего имущества МКД, а также источники финансирования капремонта;
- выбирают подрядную организацию для выполнения работ или оказания услуг;
- контролируют ход капитального ремонта (соблюдение сроков и технологии производства работ, соблюдение условий договоров);
- принимают выполненные работы;
- решают возникающие в ходе работ или в течение 5-летнего гарантийного срока вопросы с подрядной организацией;
- в любое время могут принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, владельца специального счёта или банка, в котором он открыт (решение вступает в силу в течение месяца, за исключением случаев, когда имеется задолженность за выполненный капитальный ремонт);
- в любое время могут принять решение об изменении размера взноса на капремонт (но не менее минимального размера, установленного Правительством Пензенской области).

Владельцем специального счёта может быть:
- региональный оператор,
- ТСЖ, ЖСК или управляющая компания.

Владелец спецсчёта – это организация, которая открывает специальный счёт по решению собственников.

! Владелец специального счёта НЕ имеет полномочий самостоятельно распоряжаться средствами, накопленными на специальном счёте,

Собственники могут в любое время принять на общем собрании решение об изменении способа формирования фонда капремонта своего дома, смене владельца специального счёта или банка, в котором он открыт. Решения общих собраний по этим вопросам принимаются при наличии кворума более 50% голосов собственников.

Региональный оператор, если является владельцем специального счёта:

- отчитывается в Госжилстройтехинспекцию о движении средств на спецсчёте;
- предоставляет любому собственнику сведения о движении средств на спецсчёте по письменному запросу в течение 10 рабочих дней;
- принимает документы о проводимом или проведённом капитальном ремонте, представленные уполномоченным представителем собственников для оплаты, соответственно, аванса или выполненных работ (оказанных услуг), проверяет их на комплектность и соответствие требованиям действующего законодательства и, при отсутствии замечаний, направляет в банк для оплаты со специального счёта;
- консультирует жителей по вопросам капитального ремонта общего имущества в рамках своей компетенции.

Если фонд капитального ремонта вашего дома формируется на специальном счёте. Часть 2

Порядок организации капремонта и виды работ

! При формировании фонда капремонта на специальном счёте собственники самостоятельно или с помощью управляющей домом организации решают все вопросы по организации капитального ремонта общедомового имущества. Принятые решения должны соответствовать требованиям действующего законодательства и оформляться в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Порядок организации капитального ремонта:

1. Провести общее собрание собственников и 2/3 или более голосов принять решения о видах работ, предельной стоимости и сроках их выполнения, источниках финансирования работ, техническом заказчике, подрядчике, лице, уполномоченном от лица собственников подписывать акты приёмки и взаимодействовать с владельцем спецсчёта.
2. Заключить договор подряда с выбранной подрядной организацией.
3. Если договором предусмотрен аванс, передать владельцу спецсчёта протокол общего собрания со всеми приложениями, договор со сметой, заявление об оплате аванса.
4. Когда работы выполнены, подписать акт приёмки, при отсутствии замечаний.
5. Передать пакет документов и заявление об оплате владельцу специального счёта.

Виды работ и услуг по капитальному ремонту, финансируемые за счёт средств фонда капитального ремонта:

(если взнос на капремонт установлен на уровне регионального минимума)

- основные работы (ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, ч. 1 ст. 12 Закона Пензенской области № 2403-ЗПО):

- капремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (участки сетей, обслуживающие более одного помещения);
- капремонт, замена, модернизация лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- капремонт крыши;
- капремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- капремонт фасада;
- капремонт фундамента многоквартирного дома;

- дополнительные работы и услуги при выполнении капремонта (ч.2 ст. 166 ЖК РФ, ч. 2 ст. 12 Закона Пензенской области № 2403-ЗПО):

- утепление фасада;

- переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- установка узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии*, газа);
- разработка проектной документации, в случае если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;
- проведение экспертизы проектной (сметной) документации по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах или проверки достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- оплата услуг по строительному контролю;
- техническая инвентаризация и паспортизация многоквартирного дома.

За счёт средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капремонт, нельзя выполнять:

- текущий и аварийный ремонт;
- ремонт частного имущества собственников (например, радиаторов, унитазов и окон в квартирах);
- ремонт подъездов, межэтажных и чердачных перекрытий;
- благоустройство придомовой территории;
- другие виды работ, не предусмотренные ст. 166 ЖК РФ и ст. 12 Закона Пензенской области № 2403-ЗПО.

!Если собственники МКД приняли решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**Действует до 01.07.2020 года в соответствии с Законом Пензенской области от 29.11.2019 г. № 3118-ЗПО.*