



Некоммерческая унитарная организация
"Фонд капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах
в Удмуртской Республике"



Актуальные вопросы по капитальному ремонту

2017



ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА общего имущества в многоквартирных домах в УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Что такое фонд?

Фонд – своего рода «копилка», который формируется из:

- Ежемесячных взносов собственников помещений в МКД,
- Пеней, уплаченных собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт,
- Процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на спецсчете и счетах регионального оператора,
- Доходов, полученных от размещения средств фонда капитального ремонта,
- Кредитных, заемных средств на проведение капитального ремонта (в случае их привлечения),
- Средств государственной поддержки (в случае ее предоставления).



Распоряжением Правительства УР от 21 апреля 2014 года № 247-р в Удмуртской Республике создан региональный оператор капитального ремонта с целью обеспечения проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счетах регионального оператора, либо выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Региональным оператором в Удмуртии является НУО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в УР»



ФАКТ

С 2015 года собственники помещений, при помощи взносов на капитальный ремонт, сами формируют фонд, за счет которого в последствии будет ремонтироваться их дом.



Региональная программа



Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 19 мая 2014 года № 186 утверждена Региональная программа капитального ремонта в Удмуртской Республике. Программа сформирована на долгосрочный период и разделена по муниципальным районам. В ней отражен каждый многоквартирный дом, виды работ по нему и плановый год проведения капремонта.

По состоянию на 1 января 2016 года Программа включала в себя **7505** многоквартирных домов, находящихся на территории республики. Далее, на основании сведений о техническом состоянии домов, предоставленных органами местного самоуправления, Постановлением Правительства УР от 26.12.2016 № 547 были внесены изменения, **дополнительно было включено в программу 178 домов**, а исключено – **303**, и количество их составило **7 380**.



В региональной программе установлены плановые периоды проведения работ по капитальному ремонту, продолжительностью три календарных года. Проведение работ по капитальному ремонту МКД планируется с учетом очередности, утвержденной Региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов в УР.



ФАКТ

7380 многоквартирных домов Удмуртии в программе. С регпрограммой можно ознакомиться на <http://kapremont18.ru/regprog/>

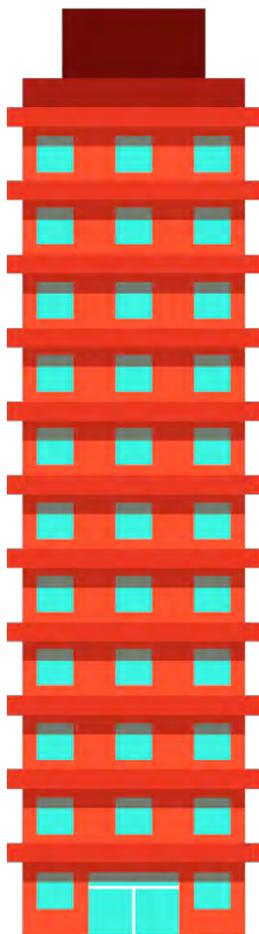


Капитальный ремонт

Капитальный ремонт МКД - замена и (или) восстановление строительных конструкций МКД или их элементов, систем и сетей инженерно-технического обеспечения МКД и их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные, улучшающие их показатели.

ФАКТ
За 2016 год
- 541 МКД =
565 млн.руб

Виды работ капитального ремонта



Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт

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

Ремонт крыши

Ремонт цокольной части фасада

Услуги по строительному контролю

Ремонт систем и средств противопожарной защиты

Обследование строительных и инженерных конструкций многоквартирного дома

Изготовление и экспертиза проектной документации

Ремонт фундамента многоквартирного дома

Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме

На все работы по капитальному ремонту устанавливается гарантийный срок – 5 лет.



Контроль

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, деятельность регионального оператора находится на особом контроле.

При приемке законченных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов в состав комиссии входят специалисты строительного контроля, муниципального образования, осуществляющей обслуживание дома, уполномоченный представитель собственников дома, жилищный инспектор Госжилинспекции УР, специалист Управления по вопросам противодействия коррупции Администрации Главы и Правительства УР.

ФАКТ

За 2016 год количество проверок составило 150. Нарушений порядка расходования средств собственников, начислений и учета взносов на капитальный ремонт, отражения операций по расходованию средств в бухгалтерской отчетности не установлено.

Аудиторские
проверки
1 проверка

Управление федеральной
антимонопольной службы по
УР
34 проверки

Общероссийский
народный фронт
3 проверки

Уполномоченный по
правам человека
4 проверки

Прокуратура
УР
33 проверки

Управление федерального
казначейства по УР
2 проверки

Роспотребнадзор
УР
1 проверка

Госжилинспекция
УР
51 проверка

МВД
УР
21 проверка

Контроль в 2016 году



Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт лежит на всех собственниках помещений в многоквартирном доме.

Платят

- Собственники жилых и нежилых помещений.



Не платят

- Собственники домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции
- Собственники домов блокированной застройки
- Собственники многоквартирных домов, в которых расположено менее трех квартир

Расчет минимального размера взноса на капитальный ремонт производится согласно методических рекомендаций Минстроя РФ, исходя из которых в Удмуртии установлено 2 категории многоквартирных домов в зависимости от типа (дома с лифтом и без лифта) и этажности.

ФАКТ

Минимальный взнос на капитальный ремонт установлен в Удмуртской Республике в 2014 году, в размере:

- 6,70 руб. для домов без лифта,
- 7,30 руб. для домов с лифтом.

Изменений по размеру взносов до 2019 года не планируется.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД на территории Удмуртии утвержден Правительством УР, он имеет целевое назначение (только работы и услуги по капитальному ремонту). Регоператор не вправе включать в размер взноса комиссионное вознаграждение платежного агента, в отличие от обычных платежей на коммунальные услуги, где при расчете тарифа учитывается сумма комиссии. Поэтому, банки и «Почта России» дополнительно взимают комиссию при оплате счетов-квитанций на капремонт и услуг по ведению спецсчета.

Взносы на капремонт, пени и проценты расходуются только на оплату работ и услуг по капремонту. Административно-хозяйственная деятельность регоператора ведется за счет средств бюджета УР.



Как накопить на капитальный ремонт?

Законом предусмотрено два способа формирования фонда капитального ремонта:

- Специальный счет многоквартирного дома
- Счет Регионального оператора.

1 Копить на спецсчете дома



Платежи жильцов копят на банковском счете для ремонта конкретного дома.

Банк может начислять % на эти деньги. А может выдать кредит на недостающую для ремонта сумму. Собственники могут разместить ден. средства на депозите.



Когда и что ремонтировать - решает общее собрание жильцов. Жильцы могут увеличивать платежи, чтобы раньше начать ремонт.

СОБСТВЕННИКИ САМИ ПРИНИМАЮТ РЕШЕНИЕ О РЕМОНТЕ. При неисполнении собственниками Регпрограммы и низкой собираемости взносов, денежные средства спецсчета могут отправиться в «общий котел», по решению ОМС

2 Копить на счете регионального оператора



Платежи жильцов поступают в общий фонд мун. образования на ремонт всех домов, расположенных на территории этого МО.



Региональный оператор может положить деньги на банковский депозит.



Когда и что ремонтировать - определено в Регпрограмме капремонта, работа по каждому дому распланирована на длительный срок.

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР ПОМОГАЕТ ВСЕМ СОБСТВЕННИКАМ, КОНСУЛЬТИРУЕТ, ПОДСКАЗЫВАЕТ, ОТВЕЧАЕТ НА ВСЕ ВОПРОСЫ. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР - ВАШ ПЕРВЫЙ ПОМОЩНИК В ДЕЛЕ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПРЕМОНТА



Как накопить на капитальный ремонт?

Как перейти с общего котла на спецсчёт, и наоборот?

Решением общего собрания собственники в любое время имеют право выйти с «общего котла» и сформировать фонд капремонта на специальном счете МКД, и наоборот. При этом все средства, накопленные по дому, перечисляются на спецсчет («общий котел»).

Со спецсчета в «общий котел» - собранные средства будут перечислены Регоператору через месяц после того, как владелец спецсчета получит решение общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Из «общего котла» на спецсчет – собранные средства будут перечислены на открытый спецсчет через 1 год (для новостроек через 1 месяц) с момента получения Регоператором решения собственников о переходе на спецсчет.

В случае, если на проведение капремонта предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда задолженность по оплате оказанных услуг и выполненных работ, изменение способа формирования фонда капремонта допускается при условии полного погашения задолженности.

ФАКТ

На 1 квартал 2017 года в Удмуртии сменили способ накопления средств на капремонт со спецсчета на счет регоператора в 74 домах Удмуртии, по 45-ти домам собственниками были приняты решения по переходу на спецсчета

Почему граждане выбрали именно Фонд владельцем спецсчета?

Во-первых: Фонд учрежден Правительством Удмуртской Республики, осуществляется постоянный контроль со стороны контрольно-надзорных ведомств.

Во-вторых: Фонд оказывает полное сопровождение: от принятия решения о проведении капремонта до принятия выполненных работ, проверяет достоверность определения сметной стоимости.

В-третьих: осуществляется постоянный надзор за исполнением работ.

**С о в е т у е м
общему соб-
ранию соб-
ственников
наделить Фонд
полномочия-
ми по выстав-
лению счет-
квитанций.**



Выгода

Когда выгодно копить на счете Регионального оператора?

- Если у дома большой срок эксплуатации, и он требует капитального ремонта в ближайшее время.
- Если дом небольшой, и собственникам сложно собрать сумму, необходимую на капитальный ремонт.
- Если собственники сами сделали капремонт без привлечения бюджетных средств (тот же вид, что запланирован Региональной программой, и до срока, обозначенного в ней). В этом случае Региональный оператор может зачесть потраченную сумму в качестве будущих платежей, то только в размере, не превышающем предельные стоимости, установленные Правительством УР.

Когда выгодно копить на специальном счете?

- Если дом новостройка
- Если в доме уже сделан капитальный ремонт управляющей компанией или ТСЖ, и в ближайшее время ремонт не потребуется.
- Если собственники хотят поменять срок выполнения одного вида капитального ремонта на другой, предусмотренные Региональной программой.
- Если собственники хотят сами устанавливать сроки проведения работ в рамках трехлетки, установленной Региональной программой.
- Если накопив определенную сумму на счете, собственники хотят приостановить начисление взносов. Для этого минимальный размер фонда капитального ремонта на специальных счетах для проведения ремонта должен составлять:
 - для дома старше 20 лет – 70% от стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренной Региональной программой для конкретного многоквартирного дома;
 - от 10 до 20 лет – 50%
 - от 5 до 10 лет – 30%
 - от 0 до 5 лет – 0%



Соотношение способов накопления средств на капремонт, по состоянию на май 2017 г.



Если собственник не платит за капремонт

Во-первых: начисляются пени (ч. 14.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты).

Во-вторых: направляются претензии с требованием погасить долг в установленный срок.

В-третьих: регоператор обращается в суд с требованием о взыскании задолженности и штрафных санкций.

Неплательщики снижают процент собираемости взносов по дому в целом, тем самым отодвигают сроки проведения капитального ремонта на более поздние.

В результате должник платит:

- Сумму долга с пенями
- Государственную пошлину
- Расходы, понесенные Фондом на получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости.
- Иные судебные издержки

Исполнительный документ, полученный после вступления судебного постановления в законную силу, направляется в службу судебных приставов с ходатайством о наложении ареста на имущество должника и временном ограничении на выезд должника из Российской Федерации. Помимо этого, на должника налагается исполнительский сбор в размере 7% от подлежащей взысканию суммы, но не менее 1000 руб. с должника-гражданина или должника - индивидуального предпринимателя и 10000 руб. с должника-организации.

В случае, если должник достиг пенсионного возраста, исполнительный документ направляется непосредственно в Пенсионный фонд для удержания взысканных сумм из пенсии.

ФАКТ

За всю деятельность Фонда должникам направлено более 68 тысяч претензий, в том числе около 36 тысяч в 2016 году, в 2015 году - 12,5 тысяч. В 1 квартале 2017 года уже более 20 тысяч претензий получили «недобросовестные» плательщики.





Информационно-разъяснительная работа

Сотрудниками Фонда организованы:

- Выездные семинары-совещания с жителями,
- Обработка электронных обращений, личных консультаций и разъяснений по телефонам «горячей линии».
- Обратная связь интернет-ресурсов

ФАКТ

За 1 квартал 2017 года в Фонд поступило 3562 обращения. Завсюдеятельность Фонда организовано около 100 встреч с собственниками. Специалисты регператора дали консультации и разъяснения более 146,6 тысяч граждан, обратившимся на телефон «горячей линии» 8-800-550-44-10. Ежедневно на этот номер, а также на телефоны 332-100, 332-400 и 332-500 поступает в среднем 450 звонков.

На официальном сайте Фонда размещается вся информация по теме капитального ремонта, а именно нормативные документы, информация о закупках, новости, ответы на распространенные вопросы.

В социальных сетях ВКонтакте и Фейсбуке ежедневно публикуются актуальная информация.

Ежедневно, по будням, ведется прием населения

ФАКТ

За 2016 год принято более 10 тысяч человек, в 1 квартале 2017 года - принято 2339 граждан. В день число посетителей варьируется от 40 до 60.



www.kapremont18.ru

www.vk.com/kapremontur

www.facebook.com/kapremontur



Предоставление информации по счетам

На основании заявления Региональный оператор предоставляет информацию:

- Об операциях по специальным счетам:
 - Собственникам помещений МКД;
 - Об операциях по счету регионального оператора:
 - Собственникам помещений МКД;
 - Лицу, ответственному за управление МКД;
 - Иному лицу, имеющему полномочия по доверенности
- от всех или большинства собственников помещений в доме.

По специальному счету:

- О сумме зачисленных платежей собственников всех помещений в МКД (размере уплаченных собственниками взносов на капитальный ремонт);
- О размере остатка денежных средств на специальном счете;
- О всех операциях по счету.

По счету Регионального оператора:

- Размёре начисленных и уплаченных каждым собственником взносов на капитальный ремонт;
- О размере задолженности каждого собственника по оплате взносов;
- О размере уплаченных каждым собственником процентов по просроченным платежам за капремонт;
- О размере средств, направленных Региональным оператором на капитальный ремонт;
- О размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- О размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту;
- О размере остатка денежных средств на счете Регионального оператора.

ФАКТ

Информацию по накопленным средствам можно запросить в банке, в котором открыт расчетный счет.

Ежеквартально, до 20 числа месяца, следующего за отчетным на официальном сайте www.kapremont18.ru размещается информация о накопленных денежных средствах собственников дома, сведения о начисленных и уплаченных собственниками помещений в МКД, взносах на капитальный ремонт, задолженности по их оплате, об уплаченных пенях



Льготы

Согласно Закону Удмуртской Республики «Об адресной социальной защите населения Удмуртской Республике» от 23 декабря 2004 года №89-РЗ (в редакции от 28 сентября 2016 года), отдельным категориям граждан предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - компенсация).

Предоставление компенсации осуществляют территориальные органы социальной защиты населения, по месту жительства собственника.



Льготы рассчитываются не от площади квартиры, а от регионального стандарта нормативной площади помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, а также минимального размера взноса на капитальный ремонт, утверждённого Правительством УР.

ФАКТ

Льготу могут получить: участники ликвидации радиационных аварий; инвалиды всех групп инвалидности; участники и инвалиды ВОВ и приравненные к ним лица; узники фашистских лагерей; ветераны боевых действий; семьи погибших (умерших) инвалидов и участников ВОВ и приравненные к ним лица; ветераны труда; ветераны труда УР; жертвы политических репрессий; семьи, имеющие детей-инвалидов; граждане, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда» и другие.

Льготы носят компенсационный характер. Это означает, что гражданин обязан оплачивать взносы на капитальный ремонт в полном размере, а впоследствии ему возмещается часть средств.

Если получатель льготы не оплачивает взнос на капитальный ремонт, то выплата компенсации или субсидии приостанавливается до момента полного погашения долга



Льготы

Кому положена компенсация взносов на капитальный ремонт?

С 1 января 2016 года- неработающие собственники, достигшие возраста 70-80 и более лет

70 лет - 50%

От норматива площади

80 лет - 100%

От норматива площади

Критерии для установления права на компенсацию:

Состав семьи

- Одиноко проживающий
- Проживающий в семье неработающих граждан пенсионного возраста (женщины – старше 55 лет, мужчины – старше 60 лет)

Регистрация по месту жительства

или месту пребывания в этом жилом помещении

Отсутствие задолженности

по уплате взносов на капитальный ремонт



При расчете компенсации важно:

Норма площади:

Категория	Размер для семьи, кв.м.	Размер для 1-го человека, кв.м.
Одиноко проживающий		33
Семья из двух человек	42	21
Семья из трех человек	48	16
Семья из четырех человек	56	14
Семья из пяти человек		12

Важно для льготников (ветеранов труда, инвалидов, ветеранов радиационных аварий и др.), получающих ежемесячную денежную компенсацию на оплату жилья и коммунальных услуг (ЕДК). В состав ЕДК входят расходы на содержание жилья, коммунальные расходы и **взнос на капитальный ремонт в размере 50% от норматива площади.**

Льготники: в возрасте от 70 до 79 лет получают компенсацию на капитальный ремонт в составе ЕДК. В возрасте от 80 лет и старше получают дополнительную компенсацию на капитальный ремонт к ЕДК в размере 50% от норматива площади.



Льготы

Примеры расчетов размера компенсации

Возраст	Состав семьи, чел.	Площадь жилого помещения, находящаяся в собственности, кв.м	Норматив площади, кв.м.	Размер взноса на капитальный ремонт, руб./ кв.м.	Размер компенсации	Сумма компенсации, руб.
70-79 лет, не льготники	1	54,2	33	6,7	50%	110,55
	1	54,2	33	7,3	50%	120,45
	2	28,57	21	6,7	50%	70,35
	2	18,2	21	7,3	50%	66,43
80 и более лет, не льготники	1	62,9	33	6,7	100%	221,10
	1	62,9	33	7,3	100%	240,90
	2	28,57	21	6,7	100%	140,70
	2	18,2	21	7,3	100%	132,86
80 и более лет, льготники	1	62,9	33	6,7	50%	110,55
	1	62,9	33	7,3	50%	120,45
	2	28,57	21	6,7	50%	70,35
	2	18,2	21	7,3	50%	66,43

Документы, которые необходимо представить в орган социальной защиты по месту жительства (месту пребывания):



Паспорт гражданина Российской Федерации



Трудовая книжка заявителя и членов его семьи



Документы о праве собственности на квартиру либо выписка из Росреестра



Копия поквартирной карточки или справка о составе семьи



Счет либо квитанция для оплаты взноса на капитальный ремонт за последний месяц

Заявитель обязан в течение 10 дней известить орган социальной защиты, выплачивающий компенсацию обо всех изменениях, касающихся состава семьи, поступления на работу или увольнения, а также об изменении права собственности на квартиру.



Планы

В 2017 году Региональным оператором планируется провести капитальный ремонт общего имущества в 283 МКД, в т.ч:

- Ремонт инженерных систем дома - 274 МКД
- Ремонт крыш - 116 МКД
- Замена лифтов - 61 шт., 19 МКД
- Ремонт фасада, фундамента, подвала - 100 МКД

Несмотря на то, что краткосрочный план на текущий год утвержден, в связи с экономией средств, образовавшейся за счет снижения стоимости работ при проведении открытых конкурсов на выполнение работ по капитальному ремонту, и выявления ранее выполненных работ, при проведении обследования МКД, список домов, подлежащих капитальному ремонту в 2017 году увеличится примерно на 100 МКД после 1 июня. Это значит, что те дома, которые не попали в краткосрочный план Региональной программы 2017 года, но нуждаются в ремонте, попадут в вышеуказанный документ и получат возможность быть отремонтированными ранее срока, после актуализации.

ФАКТ

В 2017 году запланировано отремонтировать 283 МКД в Удмуртии, но после 1 июня список увеличится примерно на 100 МКД, в связи с выявленной экономией. Работы по плану текущего года уже начаты и ведутся в полном объеме.

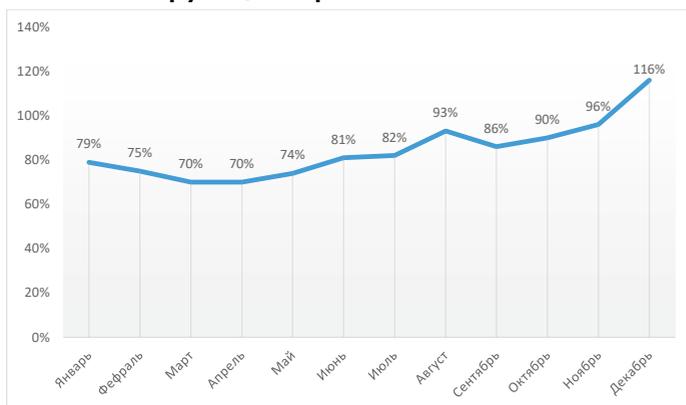




Собираемость

По итогам 2016 года средняя собираемость по республике составила **84%**. Это **5-е место** по Приволжскому федеральному округу после таких регионов как Татарстан, Башкирия, Самарская область и Мордовия.

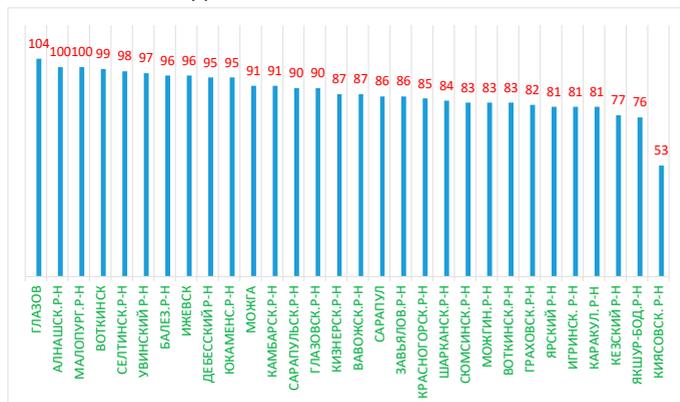
По данным Фонда содействия реформированию ЖКХ Удмуртия входит в тридцатку регионов России – лидеров по эффективности функционирования системы капитального ремонта.



84%

Динамика собираемости взносов в Удмуртии в 2016 году

По итогам четырех месяцев текущего года средняя собираемость по Удмуртии составила 96%.



96%

Средняя собираемость взносов на капремонт в муниципальных образованиях Удмуртии за четыре месяца 2017 года.

Ижевск, ул. Орджоникидзе, 59

С понедельника по четверг - с 8.30 ч. до 17.30 ч.

Пятница – с 8.30 ч. до 16.30 ч.

Обед с 12.00 ч. до 12.48 ч.

8-800-550-44-10 (бесплатный)

8 (3412) 332-100, 332-400, 332-500



Капремонт18.рф



vk.com/kapremontur



office@kapremont18.ru



facebook.com/kapremontur