Еще раз о капитальном ремонте многоквартирных домов

По всей стране реализуется программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Как любое новшество, программа вызывает сомнения, полярные мнения, множество вопросов. Но её результат - это отремонтированные, надёжные дома и тысячи жителей, быт которых стал комфортнее и уютнее. Каждый из нас должен проявить заботу о своём доме, приложить усилия для того, чтобы он был крепким, долговечным, безопасным, хранил тепло и свет семейного очага. Чтобы в его стенах родные и любимые люди чувствовали себя защищёнными и счастливыми.

**Кто и почему обязан платить взносы на капремонт?** Взнос на капитальный ремонт – это обязательный платёж, – как плата за свет, воду, тепло, содержание жилья, текущий ремонт и т. д. Если эти платежи не оплачивать своевременно, будут копиться долги. Если не оплачивать счета-квитанции, Региональный оператор, владельцы специальных счетов будут вынуждены обратиться в суд с требованием о принудительном взыскании задолженности. Помимо основной суммы долга и процентов придётся оплатить ещё судебные расходы и исполнительский сбор в размере 7 процентов от подлежащей взысканию суммы.

**Что такое капитальный ремонт, чем он отличается от текущего?**

С помощью текущего ремонта устраняются дефекты в доме, которые образовались во время его эксплуатации. Обычно это отделочные работы, которые не затрагивают основные электрические и сантехнические магистрали и конструкцию дома. К более дорогостоящему и сложному виду ремонта относится ремонт капитальный. В Удмуртии к нему отнесены: замена основных видов коммуникаций (электро-, тепло-, водоснабжения), ремонт фундамента, фасада, кровли, ремонт систем и средств пожарной сигнализации, ремонт или замена лифтового оборудования. К видам капитального ремонта отнесены также услуги по строительному контролю, изготовлению и экспертизе проектной документации, обследованию строительных и инженерных конструкций.

**Региональный оператор и его функции. Кто контролирует его деятельность? Р**егиональный оператор – Некоммерческая унитарная организация «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике».

– учреждён Правительством Удмуртской Республики и создан с целью организации работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (МКД) в Удмуртии. Региональный оператор:

– выставляет собственникам платёжные документы на оплату взносов;

– аккумулирует поступающие взносы и ведёт их учёт;

– обеспечивает организацию капремонта в соответствии с Региональной программой и финансирование работ за счёт средств фонда капремонта;

– выполняет функции технического заказчика (разрабатывает проектно-сметную документацию, отбирает на конкурсной основе подрядную организацию для проведения капремонта, обеспечивает контроль за проведением работ и приёмку выполненных работ).

Учет средств, поступивших на счета Регионального оператора, ведётся индивидуально по каждому собственнику и по каждому дому.

Деятельность Регионального оператора финансируется из бюджета Удмуртской Республики. Средства, полученные Региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование средств на другие цели не допускается. Контроль за расходованием средств, соблюдением законодательства осуществляют Государственная жилищная инспекция УР, Прокуратура УР, Территориальное управление Федеральной службы финансово-бюджетного надзора в УР.

**Где копить средства на капремонт?** Законом предусмотрено два способа формирования фонда капитального ремонта:

– специальный счёт многоквартирного дома;

– счёт Регионального оператора.

**Счёт Регионального оператора («общий котёл»)**

Предусматривает перечисление взносов на счёт Регионального оператора. Региональный оператор принимает на себя обязанность обеспечить проведение капитального ремонта в соответствии с Региональной программой и его финансирование за счёт средств фонда ремонта данного дома, а также средств, сформированных из взносов собственников помещений в других домах. «Котёл» формируется в каждом муниципальном образовании Удмуртии. Средства из него идут на капитальный ремонт домов только в пределах этого муниципального образования.

**Специальный счёт.** Его отличие от «общего котла» в том, что на него перечисляются средства, которые платят жители только одного дома, и, соответственно, потратить их можно только на капремонт данного дома. В случае выбора специального счёта собственники самостоятельно проводят ремонт, и на них возлагается ответственность за его проведение. При этом дополнительные расходы по открытию, обслуживанию, организации сбора взносов, начислению процентов за несвоевременную оплату ложатся на собственников – за счёт взносов

эти расходы финансироваться не могут. Владельцем спецсчёта может быть только юридическое лицо – Региональный оператор, ТСЖ, ЖК или управляющая организация.

 В каком банке (или кредитной организации) открыть спецсчет? Этот вопрос должны решить сами собственники. Основное условие: это должен быть российский банк, величина собственных средств которого составляет не менее 20 миллиардов рублей. Полную информацию о банках и кредитных организациях, которые соответствуют этому требованию, можно найти на сайте Центробанка России: http://www.cbr.ru/credit/.

 В случае если собираемость средств на специальный счет в целом по многоквартирному дому составит менее 50% от начисляемых платежей, то такой дом может быть переведен в «общий котел» регионального оператора по решению Государственной жилищной инспекции.

 Также ответы на вопросы, которые часто задают собственники помещений, можно найти на официальном сайте Регионального оператора http://kapremont18.ru.