*ПрЕСС-РЕЛИЗ*



**Ответы на самые распространенные вопросы**

**по капитальному ремонт многоквартирных домов.**

***- Что означает платеж «взнос на капитальный ремонт»?***

Взнос на капитальный ремонт – это обязательный платеж собственника помещения, который поступает в региональный Фонд капитального ремонта многоквартирного дома. За счет аккумулируемых взносов собственники помещений в многоквартирном доме обеспечивают финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (крыши, фасада, внутридомовых инженерных сетей, подвала, лифтов) в соответствии с программой капитальных ремонтов (постановление Правительства Красноярского края 27.12.2013 № 709-п).

***- Как накопить средства на капремонт?***

Фонд капремонта дома - это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт.

Формировать фонд капремонта дома можно двумя способами:

1. На счёте регионального оператора (его ещё называют общим котлом).

2. На специальном счёте, открытом для конкретного дома.

Срок для принятия решения собственниками о способе формирования фонда не может быть более 6 месяцев с даты опубликования региональной программы. За это время они должны определиться, какой вариант предпочесть. Если собственники не смогут сами принять решение, их дом автоматически отнесут к тем зданиям, средства на ремонт которых идут в "общий котёл".

В любом случае решение, которое примут собственники, они смогут потом изменить посредством голосования на общем собрании. Но при этом у них не должно быть непогашенных кредитов, займов и других обязательств, взятых на проведение капремонта.

**Важно знать!**

Собственники помещений - члены ТСЖ - могут решить не платить за капремонт из своего кармана, а направлять на этот счёт средства, которые, к примеру, товарищество зарабатывает, сдавая помещения в доме или фасады под рекламу (либо доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ). Но это решение нужно принять коллективно, на общем собрании.

(Из ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ.

***- Какой способ накопления предпочесть: спецсчёт или общий котёл?***

Специальный счет характеризуется следующими особенностями:

- средства формируются фондом капитального ремонта конкретного дома;

- ремонт дома осуществляется только после того, как собственники накопят необходимую сумму;

- содержание счета осуществляется за счет собственников;

- собственники самостоятельно определяют организацию, которая будет начислять, печатать и доставлять платежный документ для оплаты, организовывать сбор взносов, вести претензионную работу;

- на собственников возлагается обязанность определить, кто будет составлять дефектную ведомость, составлять смету предстоящего ремонта, отбирать подрядную организацию.

Особенности счета регионального оператора:

- на счете регионального оператора формируются фонды нескольких домов;

- средства с одного дома можно временно заимствовать для ремонта другого дома, т.е. ремонт может быть осуществлен раньше, чем будет накоплена необходимая сумма;

- содержание счета регионального оператора осуществляется за счет средств, выделенных из краевого бюджета на содержание регионального оператора;

- региональный оператор организует работу по начислению, печати и доставке квитанций для оплаты, организовывает сбор взносов, ведет претензионную работу;

- региональный оператор составляет дефектную ведомость, составляет смету предстоящего ремонта, проводит конкурс по отбору подрядной организации, является техническим заказчиком работ по ремонту.

***- Что делать, если дом только через несколько лет попадает в краткосрочную программу капремонта, а жители хотят отремонтировать сейчас?***

В каждом субъекте страны установлен размер минимального взноса на капремонт. Программа расписана на тридцать лет. Но есть краткосрочные планы – в них попадают дома, ремонт в которых должны сделать в ближайшие три года.

Собственники на общем собрании могут принять решение об увеличении размера взноса на капремонт. Тогда деньги будут копиться быстрее и удастся приблизить срок тех или иных работ. Если средства хорошо собираются, то собственники вправе написать заявление в орган местного самоуправления, и их дом могут включить в краткосрочные планы.

Также есть вариант перевести дом на спецсчет. Тогда уже сами жильцы будут определять, когда и какие виды работ им нужно провести, при условии обеспечения средствами работ по капремонту.

***- Что делать, если собственник купил квартиру, а по ней оказалась задолженность по капитальному ремонту? Будет ли при продаже обязательна справка об отсутствии задолженности по капитальному ремонту и где ее можно будет получить?***

Взнос на капитальный ремонт следует судьбе помещения («привязан» к помещению). Соответственно, новый собственник, приобретая помещение (квартиру), приобретает не только само помещение, но и права и обязанности, которые возникают в связи с владением помещения. Так, в части 3 статьи 158 ЖК РФ указано, что к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. В настоящее время, справка об отсутствии задолженности не является обязательным документом. Таким образом, стороны должны самостоятельно договориться о предоставлении данных сведений. Справку об отсутствии задолженности выдает организация, которая производит начисление взноса на капитальный ремонт. Если дом формирует фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, то данная справка предоставляется Региональным фондом КРМДКК.

***- Предоставляется ли меры социальной поддержки на оплату взноса на капитальный ремонт?***

Льготные категории граждан (ветераны труда, инвалиды ВОВ, участники ВОВ, труженики тыла, лица, приравненные к участникам ВОВ; граждане, подвергшиеся воздействию радиации; реабилитированные лица; многодетные семьи и т.д), которые в силу закона получают льготу на оплату жилья (ремонт и содержание жилья и т.д.), также получат льготу и на оплату взноса на капитальный ремонт. Льгота на оплату взноса на капитальный ремонт лицам, имеющим на это право, начисляется автоматически. Данные передаются в органы социальной защиты региональным оператором. Подробнее о категориях льготников и размере предоставляемых льгот можно узнать в органах социальной защиты населения (по месту жительства). Кроме этого, граждане, у которых размер платы за жилищно-коммунальные услуги выше максимально допустимой доли собственных расходов на оплату коммунальных услуг от собственного дохода семьи, имеют право на получение субсидии на оплату таких услуг. Для получения субсидии необходимо обратиться в органы социальной защиты населения (по месту жительства).

***- Как должны предохранять квартиры от затопления во время дождя при проведении капитального ремонта кровли, кто за это отвечает, какой порядок и размер возмещения ущерба?***

В соответствии с договором, который заключается между Региональным фондом капитального ремонта многоквартирных домов в Красноярском крае и подрядной организацией, выполняющей работы по капитальному ремонту, подрядчик обязан обеспечить охранные мероприятия, позволяющие исключить либо минимизировать причинение ущерба собственникам помещений в многоквартирном доме при проведении работ по капремонту. В случае причинения материального ущерба, нанесенного собственникам помещений в многоквартирном доме и иным лицам при выполнении работ по данному договору, подрядчик обязан возместить ущерб в полном объеме.

Для этого собственнику помещения необходимо пригласить сотрудников управляющей компании и подрядной организации для составления акта по факту причинения ущерба, в котором нужно указать объем причиненного вреда.

Подписанный акт служит основанием для определения стоимости ущерба. Как правило, подрядная организация осуществляет расчет сметы на восстановление ущерба и организует подписание соглашения между собственником и подрядчиком (причинителем вреда) о сумме ущерба и сроках его возмещения.

В случае если подрядная организация уклоняется от решения вопроса по возмещению ущерба, собственник вправе нанять иную (стороннюю) организацию для расчета суммы ущерба в судебном порядке.

Кроме того, отмечаем, что приемка выполненных работ осуществляется комиссионно. В состав комиссии включаются в том числе представители собственников помещений и управляющей организации. Соответственно при причинении ущерба необходимо проинформировать об этом уполномоченное лицо, которое при приемке работ будет учитывать информацию о наличии такого ущерба.