

## ТЕМА 6. Новая система капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

**Что представляет собой новая система капитального ремонта? Кто должен финансировать капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов?**

Государственная политика Российской Федерации в сфере жилищно-коммунального хозяйства направлена на воспитание ответственного собственника, настоящего хозяина своего дома. Эту цель преследует, в том числе, принятие новых правил проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (МКД).

В соответствии с пунктом 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации владельцы помещений в МКД обязаны ежемесячно отчислять взнос на капитальный ремонт, накапливая средства на проведение капитального ремонта в своем доме.

!!!! В Ставропольском крае обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникла у собственников помещений (жилых и нежилых) в многоквартирных домах с января 2015 года.

Участвовать в оплате расходов на капитальный ремонт должны владельцы квартир и нежилых помещений во всех домах, включенных в региональную программу капитального ремонта МКД Ставропольского края. На данный момент таких домов – 9433. Эта обязанность появляется одновременно с возникновением права собственности на помещения в доме.

!!! Каждый МКД, вошедший в региональную программу, формирует свой **фонд капитального ремонта**. Фонд образуется за счет:

- обязательных взносов;
- процентов, уплаченных собственниками в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- процентов, начисленных кредитной организацией за использованием денежными средствами, находящимися на специальном счете.

### **Обязательные взносы на капитальный ремонт**

Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД в Ставропольском крае устанавливает Правительство Ставропольского края.

!!! В соответствии с постановлением Правительства Ставропольского края от 07 октября 2014 г. № 390-п минимальный размер взноса на капитальный ремонт на 2014-2015 годы составляет 5 руб. за один квадратный метр занимаемой площади.

Жильцы неприватизированных квартир взнос на капитальный ремонт не уплачивают! Это обязанность собственника, которым может выступать Российская федерация, Ставропольский край, муниципальное образование, организация или предприятие.

Не уплачивают ежемесячные взносы на капитальный ремонт также собственники помещений в МКД, в установленном порядке признанных аварийными и подлежащими сносу, а также в случае принятия решения об

изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором располагается МКД.

### **Что будет, если не платить взносы на капитальный ремонт?**

Платить или не платить взносы на капремонт? – такого выбора владельцам квартир государство не дает. Платить обязательно. Такая обязанность ложится на собственника помещений в МКД с момента возникновения права собственности на это помещение. Для должников Жилищный кодекс предусматривает штраф в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа. Исходя из размера действующей ставки рефинансирования в 8,25%, это 0,0275% от суммы задолженности в день.

Если дело дойдет до суда, должник также будет обязан возместить все судебные издержки.

Кроме того, в связи с тем, что согласно ст. 159 Жилищного кодекса РФ субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг. Таким образом, в случае неуплаты взносов за капитальный ремонт гражданам такие субсидии предоставляться не будут.

### **На что можно направить обязательные взносы?**

- 1) на ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
- 5) ремонт фасада;
- 6) установка общедомовых приборов учета потребления ресурсов;
- 7) ремонт фундамента;
- 8) разработка и(или) экспертиза проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД (если это предусмотрено законодательством о градостроительной деятельности);
- 9) осуществление строительного контроля;
- 10) погашение кредитов, займов, полученных в целях оплаты указанных услуг, работ;
- 11) уплата процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

!!! Оплачивать за счет фонда капитального ремонта расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом многоквартирных домов, использовать эти средства на оплату задолженности за потребленные коммунальные ресурсы или на финансирование деятельности управляющей организации, ТСЖ или ЖСК категорически запрещено.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.

В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт.

### **Что за организация – региональный оператор?**

Региональный оператор — специализированная некоммерческая организация, создаваемая в организационно-правовой форме фонда и осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества.

Такие организации созданы в каждом субъекте Российской Федерации.

В Ставропольском крае региональным оператором является Некоммерческая организация Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».

Фонд был создан 18 декабря 2013 года в соответствии с постановлением правительства Ставропольского края от 23.09.2013г. № 326-рп «О создании некоммерческой организации Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».

Учредителем фонда является министерство жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края.

### **Основные функции регионального оператора:**

- аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;
- открытие на свое имя специальных счетов и совершение по ним операций в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;
- осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

- финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников;
- взаимодействие с органами государственной власти Ставропольского края и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- оказание консультационной, информационной помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Деятельность фонда финансируется из бюджета Ставропольского края.

!!! Фонд не расходует на содержание своего аппарата деньги собственников МКД! Все собранные владельцами квартир средства должны быть направлены исключительно на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов.

Ежегодно фонд обязан отчитываться о своей деятельности и расходовании денежных средств. Отчет размещается на сайте фонда, а также на сайте учредителя – министерства ЖКХ Ставропольского края.

Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляет управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору, Управление Росфиннадзора по Ставропольскому краю и Счетная палата Ставропольского края.

!!! Ставропольский край несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах. То есть сохранность средств дома, который накапливает средства на счете регионального оператора, гарантируется бюджетом Ставропольского края.

### **Что представляет собой региональная программа капитального ремонта?**

Первый шаг в построении новой системы капитального ремонта многоквартирных домов – формирование долгосрочной региональной программы капитального ремонта.

Постановлением Правительства Ставропольского края от 29 мая 2014 г. №225-п утверждена региональная программа «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ставропольского края на 2014-2043 годы».

Она представляет собой перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Ставропольского края. Исключение составляют дома:

- с количеством квартир менее трех;
- признанные аварийными и подлежащими сносу;

- МКД, физический износ которых превышает 70%.

В абсолютном выражении краевая программа сегодня насчитывает 9433 многоквартирных дома. Для каждого из них указан плановый период проведения капитального ремонта общего имущества, а также виды работ и (или услуг) по капитальному ремонту до 2043 года. Найти свой дом в программе можно на сайтах:

- министерства ЖКХ Ставропольского края [www.mingkhsk.ru](http://www.mingkhsk.ru);
- НО СК «Фонд капитального ремонта» [www.fkr26.ru](http://www.fkr26.ru).

Долгосрочная региональная программа капитального ремонта формируется на основе информации, предоставленной органами местного самоуправления. При этом учитываются следующие **критерии** (утверждены Правительством Ставропольского края):

- год ввода дома в эксплуатацию;
- дата проведения последнего капитального ремонта;
- физический износ отдельных конструктивов.

На основе долгосрочной программы капитального ремонта разрабатываются **краткосрочные (трехлетние) программы**. Именно они содержат уточненную информацию об МКД, подлежащих капитальному ремонту в данный период. Здесь также детально прописываются виды запланированных работ и источники финансирования. В первую «трехлетку» вошли более 620 МКД в крае.

!!! Долгосрочная программа капитального ремонта – достаточно гибкий инструмент. Она подлежит актуализации, то есть корректировке, не реже одного раза в год. Если вы заметили в программе некорректные данные по своему дому, необходимо направить верную информацию в орган местного самоуправления или региональному оператору. При ближайшей актуализации региональной программы информация по вашему дому будет скорректирована.

### **Почему краевая программа капремонта рассчитана на 30 лет?**

Такой срок определен с учетом:

- рекомендуемых ведомственных строительных норм (ВСН) межремонтных сроков проведения работ по отдельным конструктивным элементам МКД,
- сроков, необходимых для накопления средств, достаточных для проведения работ по капитальному ремонту МКД.

Поэтому один и тот же дом может включаться в программу несколько раз: например, в 2015 отремонтируют крышу, в 2020 – фундамент, 2022 – систему отопления и т.д.

### **Способы накопления на капитальный ремонт**

Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрено два способа накопления средств на капитальный ремонт:

- перечисление взносов на специальный счет;
- перечисление взносов на счет регионального оператора.

!!! Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать любой из этих способов. При этом форма управления домом (управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК, непосредственный способ управления) значения не имеет.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта дома принимают собственники помещений в этом доме на общем собрании.

Обратите внимание: решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД принимается двумя третями голосов!!!

### **Специальный счет**

Специальный счет может стать удобным инструментом формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома для активных, самостоятельных и ответственных собственников, которые в состоянии коллегиально решать ключевые вопросы, касающиеся общедомового имущества.

Специальный счет открывается в банке. При этом действует правило: «один дом – один счет». То есть накопление средств возможно только на одном специальном счете, при этом на нем могут аккумулировать средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома. Соответственно и расходоваться эти средства могут исключительно на капитальный ремонт этого конкретного дома.

Специальный счет как способ накопления средств на капитальный ремонт дома имеет ряд особенностей. К **плюсам** его можно отнести:

- свобода выбора собственниками подрядных организаций на выполнение ремонтных работ;
- принятие решения о проведении капитального ремонта в любое время
- собственниками (но не позже даты, установленной региональной программой).

### **Минусы:**

- открытие, ведение, обслуживание (в т.ч. финансовое) и отчетность по счёту
- ведётся собственниками помещения и за их счет;
- начисление платежей и их сбор, работа с должниками ведётся самостоятельно (либо это делает по поручению собственников управляющая или обслуживающая дом организация);
- ответственность за качество, объёмы и сроки выполнения капитальных работ несут собственники многоквартирного дома;
- в случае недостаточности денежных средств на капитальный ремонт собственники обязаны выбрать источники финансирования: кредитование, дополнительные взносы или переход на счёт регионального

оператора.

### **Кто может быть владельцем специального счета?**

Владельцем специального счета может быть:

- ТСЖ (в случае, если оно управляет одним многоквартирным домом или несколькими домами, количество квартир в которых в сумме не превышает 30); жилищный кооператив или иной специализированный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;
- региональный оператор;
- управляющая компания.

Обратите внимание! Если ТСЖ, ЖСК или иной кооператив как юридическое лицо вправе открыть специальный счет самостоятельно, то дома, которые управляются управляющей компанией или находятся на непосредственном способе управления, то есть не имеют юридического лица, вправе назначить владельцем специального счета:

- регионального оператора
- управляющую компанию.

!!! Правовой статус специального счета при этом не меняется. По сути региональный оператор по поручению собственников лишь открывает специальный счет на свое имя. Самостоятельно распоряжаться средствами, находящимися на этом специальном счете, использовать их на капитальный ремонт других многоквартирных домов, он не праве.

Средства, находящиеся на специальном счете, защищены. В случае признания владельца специального счета банкротом они **не включаются** в конкурсную массу. На такие средства **не может быть** обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета. Исключения составляют обязательства по договорам:

- на получение кредита (займа) на капитальный ремонт;
- на привлечение гарантии, поручительства для получения кредита на капитальный ремонт;
- на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме.

### **В каких банках можно открыть специальный счет?**

!!! Только в российских кредитных организациях, представительства которых работают на территории Ставропольского края. При этом величина собственных средств кредитной организации должна составлять не менее 20 млрд. рублей.

Узнать, какие банки отвечают этому требованию можно на сайте Центрального банка Российской Федерации [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru). Информация по кредитным организациям – Информация о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям к размеру собственных средств (капитала), установленным Жилищным кодексом Российской Федерации и Федеральным

законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»). Результаты мониторинга публикуются ежеквартально.

Спецсчет не может быть депозитным, однако на него могут начисляться проценты за пользование банком денежными средствами. Это условие должно быть прописано в договоре.

Списание денег со спецсчета происходит только на основе протокола общедомового собрания с согласием собственников, договора подряда и акта выполненных работ.

Специальный счет открывается на имя владельца специального счета. При этом необходимо предъявить протокол решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа формирования фонда капитального ремонта этого дома. Перечень прочих документов, необходимых для открытия специального счета, устанавливается каждым банком самостоятельно.

!!! Договор специального счета является бессрчным. Однако по решению общего собрания собственники вправе в любой момент сменить банк-держатель специального счета.

### **Совершение операций по специальному счету**

По специальному счету могут совершаться следующие операции:

- списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за услуги по строительному контролю, разработке проектно-сметной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) указанных выше работ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;
- в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;
- в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;
- зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;
- начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;



- перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на снос и реконструкцию дома, а также в случае изъятия земельного участка, на котором находится многоквартирный дом, для государственных или муниципальных нужд.

- иные операции по списанию и зачислению, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета при предоставлении следующих документов:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному выше договору. Без акта приемки может быть оплачен аванс на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем 30% от стоимости этих услуг и (или работ) по договору.

Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

- протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, заимодавцем с указанием этих банка, заимодавца, суммы и цели кредита, займа;

- кредитного договора, договора займа.

Без предъявления перечисленных документов банк обязан отказать в выполнении распоряжения владельца специального счета о списании средств со специального счета.

!!! В соответствии с Жилищным кодексом РФ банк-держатель специального счета и владелец специального счета по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме обязаны предоставлять информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

### **«Общий котел» регионального оператора**

Счет регионального оператора или так называемый «общий котел» является альтернативным способом формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома. Он предусматривает аккумуляцию

денежных средств собственников помещений в многоквартирных домах в пределах одного муниципального образования. Соответственно и направляются эти средства на проведение капитального ремонта всех вошедших в региональную программу многоквартирных домов в пределах этого муниципального образования на возвратной основе.

В обмен на бессрочные платежи региональному оператору, собственники приобретают его обязательства по проведению и финансированию капитального ремонта в сроки и объеме, предусмотренные региональной программой.

Этот способ формирования фонда капитального ремонта дома имеет свои особенности.

### **Плюсы:**

- региональный оператор организует сбор платежей за капитальный ремонт;
- осуществляет подбор подрядных организаций на конкурсной основе;
- несёт ответственность за качество, объёмы и сроки выполнения работ;
- осуществляет контроль за своевременным внесением взносов собственником помещения, работает с должниками;
- не требует кредитования собственников в случае недобора денежных средств на необходимые работы. За счёт больших оборотных средств этого фонда, вам выделяют нужные средства, а вы их со временем погасите;
- содержание счёта в банке осуществляет региональный оператор за свой счёт;
- отчётность о состоянии счёта в орган жилищного надзора предоставляет
  - региональный оператор;
  - начисление платежей и их сбор ведётся региональным оператором за его счет.

### **Минусы:**

- сложность изменения срока проведения капитального ремонта ранее срока, предусмотренного региональной программой.

Тем не менее такой механизм есть. Можно дополнительно собрать средства, провести ремонт, отчитаться региональному оператору о проделанной работе и получить зачет стоимости проведенных работ в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.

!!! Сохранность накоплений собственников помещений в многоквартирных домах на счете регионального оператора гарантируется субъектом Российской Федерации. Убытки, причиненные собственникам

помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

Для того, чтобы взносы собственников помещений в многоквартирных домах, накопленные на счете регионального оператора не обесценивались, предусмотрено обязательное ежегодное направление 80% накоплений на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов. При этом 20% средств, аккумулированных на счете регионального оператора, резервируются для обеспечения возврата денежных средств собственникам многоквартирных домов в случае, если те решат изменить способ формирования фонда капитального ремонта на специальный счет.

!!! Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта «котловым» способом, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда и об организации проведения капитального ремонта.

При этом собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленные законодательством сроки не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, или выбрали. Но не реализовали его, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта такого дома на счете регионального оператора.

!!! Государственная поддержка равнодоступна для обоих способов формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

**Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?**

!!! Изменить способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома можно в любой момент. Это решение принимают на общем собрании собственники помещений в этом многоквартирном доме.

Обращаем ваше внимание, что переход со специального счета на счет регионального оператора, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, занимает **один месяц**.

Для перехода со счета регионального оператора на специальный счет предусмотрен период в **два года**. Это связано с тем, что «котловые» деньги могут быть задействованы на ремонт других домов, необходимо время для их безболезненного высвобождения.

**Какой способ накопления выбрать?**

Нужно учитывать особенности предложенным законом способов накопления, «возраст» и техническое состояние дома, а также способность

собственников помещений в этом доме, коллегиально принимать решения и нести за них ответственность.

Так, собственникам помещений в новых многоквартирных домах или домах, где недавно проводился капитальный ремонт, выгоднее накапливать средства на специальном счете. Эти средства в перспективе станут источником будущих капитальных ремонтов для этих домов.

Тем, кто проживает в старых домах, имеющих значительный физический износ, а также в домах с небольшим количеством квартир, целесообразно накапливать средства «котловым» способом. В этом случае независимо от объема накопленных собственниками средств региональный оператор должен будет обеспечить проведение капитального ремонта в соответствии со сроками и объемами, предусмотренными региональной программой. При недостаточности средств, накопленных собственниками, региональный оператор обязан самостоятельно изыскать дополнительные средства на финансирование капитального ремонта.

При недостаточности накоплений на капитальный ремонт дома, собственники помещений в котором выбрали специальный счет, им придется самостоятельно изыскивать дополнительные источники финансирования для проведения капитального ремонта.

### **Проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах**

!!! Проведение работ по капитальному ремонту осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Если в установленные сроки такое решение не принято, капитальный ремонт проводится посредством решения органа местного самоуправления.

Решение общего собрания собственников о выполнении работ по капитальному ремонту может быть принято ими:

- по собственной инициативе;
- по предложению регионального оператора;
- по предложению лица осуществляющего предоставление услуг по содержанию общего имущества.

Решение общего собрания по вопросу проведения работ по капитальному ремонту должно содержать:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смету расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) указание на источники финансирования капитального ремонта;
- 5) указание на лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных

работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если собственники формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, и не примут вышеуказанного решения за три месяца до наступления года, в котором должны быть проведены работы по капитальному ремонту, указанные работы проводятся по решению муниципалитета в соответствии с предложениями регионального оператора.

Если собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете и к моменту выполнения необходимых работ не накапливают требуемой суммы, то они, вместе со своими накоплениями на специальном счете попадают в «общий котел» регионального оператора и последний выполняет требуемые работы.

### **Аварийное жилье**

Аварийным признается жилье имеющее деформацию фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения.

Жилье признается аварийным по решению межведомственной комиссии, созданной при органе местного самоуправления.

Как указывалось ранее, аварийное жилье не подлежит капитальному ремонту в рамках новой системы его проведения. Что же делать с ним?

Жильцы многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2012 года расселяются в новое жилье бесплатно, за счет бюджетных средств. Расселение в рамках федеральной программы должно завершиться к 2017 году.

Собственники, чьи дома были признаны аварийными, после указанного срока имеют три варианта действий:

1. Заказать и провести за свой счет реконструкцию многоквартирного дома.
2. Снести дом, продать земельный участок и за свой счет переселиться в другое жилье.
3. Снести дом и построить на данном земельном участке новый.

В случае если многоквартирный дом был включен в региональную программу капитального ремонта и впоследствии был признан аварийным, средства из фонда капитального ремонта направляются на снос или реконструкцию дома, а собственники действуют по одному из трех вышеприведенных вариантов.

## ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ:

### **Некоммерческая организация Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов»:**

Генеральный директор - Бражников Евгений Юрьевич

Адрес: 355000, г.Ставрополь, ул. Лермонтова 155/1

Телефон: (8652) 24-48-48 (горячая линия), тел/ факс: (8652) 24-36-74

e-mail: [mail@fkr26.ru](mailto:mail@fkr26.ru), [fkr26@fkr26.ru](mailto:fkr26@fkr26.ru)

Сайт: [www.fkr26.ru](http://www.fkr26.ru)

### **Министерство ЖКХ Ставропольского края:**

Министр – Силукова Ольга Александровна

Адрес: г. Ставрополь, ул. Голенева, 37.

Телефон: (8652) 29-64-06, факс: (8652) 26-68-40.

Сайт: [www.mingkhsk.ru](http://www.mingkhsk.ru)

### **Управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору:**

Начальник – Савченко Валерий Анатольевич

Адрес: 355035, Ставропольский край, г.Ставрополь, ул. Мира 337,

Телефон: (8652) 94-22-13, факс 94-13-75.

Сайт: [www.nadzor26.ru](http://www.nadzor26.ru)

### **Государственная корпорация Фонд содействия реформированию ЖКХ (г. Москва):**

Телефон «горячей» линии: 8-800-700-89-89 (звонки по России бесплатно)

[www.fondgkh.ru](http://www.fondgkh.ru)