

- **Региональный оператор – некоммерческая организация «Фонд модернизации ЖКХ Оренбургской области», созданная правительством Оренбургской области** во исполнение Жилищного кодекса и призванная помочь оренбуржцам провести капитальные ремонты их многоэтажек.

Готовить к этому новшеству россиян начали еще в 2005 году, когда было принято новое жилищное законодательство. Первое время ответственных собственников поощряли и поддерживали финансированием по 185-му федеральному закону. И многие собственники провели капремонты, внося 5 – 15 процентов от стоимости работ. Но с 2015 года средства госкорпорации Фонд содействия модернизации ЖКХ РФ предназначены преимущественно на переселение граждан из аварийного жилья.

Практика исполнения Жилищного кодекса показала, что, к сожалению, большинство россиян пока не готовы к полной самостоятельности – за этим последовали изменения федерального законодательства, принятие закона Оренбургской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области». Была принята региональная программа капитального ремонта. Правительство Оренбургской области установило минимальный размер взносов на капитальный ремонт на 2014 – 2016 годы.

Все эти нормативные акты ни в коем случае не ограничивают права собственников. Сроки и виды работ, определенные в региональной программе, могут быть изменены общим решением собственников (как приближены, так и в отдельных случаях перенесены на более поздний срок), размер взносов опять же может быть изменен по решению общего собрания (но не ниже минимального размера, утвержденного постановлением правительства Оренбургской области).

На то, чтобы определиться по всем этим пунктам, у собственников было полгода на проведение общего собрания (инициатором его могут выступить только собственники). В случае, если собственники не воспользовались этим правом, собрания обязаны были провести администрации муниципалитетов.

Если собственниками не принято иное решение, взносы на капремонт – в соответствии с законодательством – автоматически подлежат зачислению на счет регионального оператора.

Но собственники в любой момент могут большинством голосов принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и определить юридическое лицо – владельца спецсчета (региональный оператор, ТСЖ, управляющая компания).

До 31 августа 2015 года существует упрощенный порядок перехода с общего счета на спецсчет (и наоборот). Проведя общее собрание, собственники обязаны в течение 5 дней уведомить регионального оператора, направив в его адрес копию протокола общего собрания. На основании этого документа регоператор подготовит приказ о перечислении накопленной собственниками суммы на спецсчет. Приказ вступает в силу через два месяца, после чего в течение 5 дней деньги будут перечислены.

- **Создание операторов капитального ремонта в муниципалитетах не предусмотрено региональным законодательством.** Но в восточной зоне в феврале 2015 года открыт отдел НО «Фонд модернизации ЖКХ Оренбургской области».

Он располагается по адресу: г. Орск, ул. Короленко, дом 16, кабинет № 3. Специалисты регионального оператора ответят на все вопросы, касающиеся действующего порядка формирования фонда капитального ремонта, по телефонам: **(3537) 21-27-54, 8-912-0656-999**.

Кстати, с 1 января 2015 года владельцем спецсчета может стать управляющая организация (если такое решение будет принято на общем собрании собственников). При этом следует учесть, что выставление квитанций, доставка их до собственников, ведение счетов, работа с должниками – все это потребует дополнительных расходов. В случае с

региональным оператором – будь это общий счет или спецсчет – эти расходы несет регоператор.

Принимая решение о способе накопления, необходимо учесть возраст дома и его техническое состояние, платежеспособность и активность соседей.

Допустим, собственники приняли решение о накоплении взносов на спецсчете, владельцем которого является управляющая организация, до 31 августа 2015 года переход с общего на спецсчет займет около 2 месяцев. После этой даты переход по-прежнему будет возможен, но потребуются 2 года.

Аналогичная ситуация и при переходе со спецсчета на общий: до 31 августа действует упрощенный порядок.

- **Обязанность собственников содержать общее имущество в многоквартирном доме** прописана в Федеральном законе № 123 от 4 июня 2011 года. К общему имуществу отнесены лестничные площадки, лестницы, лифтовые шахты, технические этажи, чердаки, подвалы и располагающиеся в них инженерные коммуникации и т. д. А также земельный участок под домом.

Доля в праве общей собственности определяется пропорционально площади квартиры или нежилого помещения, находящихся в собственности. Выдел этой доли в натуре невозможен.

- **Капитальный ремонт дома включает:**

ремонт внутридомовых инженерных систем: теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения;

ремонт и замену лифтового оборудования;

ремонт крыши, подвальных помещений;

утепление и ремонт фасадов, фундаментов.

В Оренбуржье в перечень внесены работы по установке общедомовых приборов учета.

Например, в Новотроицке ими оснащены не более трети многоквартирных домов.

Экономия составляет порядка 30 процентов, отметил Валерий Немашкалов.

При этом не следует путать понятия капитального и текущего ремонтов: текущий – это поддержание общедомового имущества, частичное восстановление (проводится либо в плановом порядке, либо во устранение аварийных ситуаций), а капитальный – восстановление или полная замена конструктивных элементов.

- **Сроки проведения капитальных ремонтов определены региональной долгосрочной программой.**

Этот документ актуализируется не реже одного раза в год. В нем указаны крайние сроки проведения работ (не позже), определенные с учетом ввода дома в эксплуатацию, сроков завершения предыдущих капремонтов, строительных норм.

На базе долгосрочной программы разрабатываются краткосрочные, трехлетние планы ее реализации. В соответствии с краткосрочным планом на 2014 – 2016 годы в Новотроицке производится замена 36 лифтов. В 2015 году планируется установить еще 10 лифтов и капитально отремонтировать кровлю. В Орске – намечена замена 7 лифтов, кровли и установка общедомовых приборов учета.

Приблизить сроки проведения капремонтов собственники могут при любом способе накопления. Необходимо провести общее собрание.

- **Платежи за еще не оказанную услугу.**

Работы по капитальному ремонту – крайне дорогостоящие. Чтобы они не стали непосильным бременем, взносы носят накопительный характер. Учет платежей ведется по каждому дому независимо от способа накопления, по каждой квартире и при необходимости – по каждому собственнику. Средства могут быть перечислены со счета только по решению общего собрания собственников.

Следить за состоянием своего лицевого счета можно будет, создав «Личный кабинет» на сайте системы «Город». Сведения о должниках вправе будет запрашивать доверенное лицо, определенное опять-таки общим собранием.

- До сих пор не получили квитанции на капремонт.**
 Причин тому может быть несколько: возможно, дом признан аварийным и подлежит расселению (по закону собственники в этом случае не должны оплачивать взносы на капитальный ремонт). Не исключено, что данные о доме еще не представлены региональному оператору (сделать это должны управляющие компании).
 Не исключены и технические накладки.
 Выяснить точную причину можно, обратившись в Фонд модернизации по адресу: Оренбург, улица Пушкинская, 41, телефон: (3532) 77-04-58 (телефон многоканальный).
 Продолжает работу «горячая линия» 8-800-700-89-76.
- С 1 января начисление взносов на капитальный ремонт производится по тарифам, установленным на 2015 год.**
 В связи с многочисленными обращениями оренбуржцев напоминаем, что минимальный размер взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах установлен постановлением Правительства Оренбургской области от 30 декабря 2013 года № 1267-п.
 В 2014 году он составил:
3 рубля 90 копеек для домов с этажностью до 3-х этажей включительно,
4 рубля 85 копеек для домов с этажностью 4 и 5 этажей,
6 рублей 10 копеек для домов от шести этажей и выше.
 На 2015 год минимальный размер установлен в размере:
4 рубля 10 копеек для домов с этажностью до 3-х этажей включительно,
5 рублей 15 копеек для домов с этажностью 4 и 5 этажей,
6 рублей 50 копеек для домов от шести этажей и выше;
 на 2016 год:
4 рубля 30 копеек для домов с этажностью до 3-х этажей включительно,
5 рублей 45 копеек для домов с этажностью 4 и 5 этажей,
6 рублей 90 копеек для домов от шести этажей и выше.
 Отметим, что федеральный стандарт установил для Оренбургской области минимальный размер взноса для всех домов 6,60 рублей за 1 кв. метр.
 В соответствии с Жилищным кодексом РФ решением общего собрания собственников жилых помещений размер взносов может быть утвержден выше минимального значения, установленного Правительством Оренбургской области.
- В квитанции указаны ошибочные данные.**
 Данные о жилом фонде были представлены жилищными организациями (управляющими компаниями, ТСЖ, ЖСК) в органы местного самоуправления, где эти данные обобщались в целом по населенному пункту и были направлены в министерства строительства, ЖКХ и дорожного хозяйства Оренбургской области. На основании полученных данных министерством была составлена программа капитального ремонта многоквартирных домов, рассчитанная на 2014 – 2043 годы.
 Потому и актуализировать данные о помещении (ФФИО собственника, площадь, наличие конструктивных элементов) могут и должны органы муниципальной власти, куда и следует обращаться собственникам. Собственники и сами могут сообщить уточненные сведения, написав заявление в отделении Почты России и приложив копии подтверждающих документов.

 - Если в МКД на первых этажах расположены магазины, будут ли данные юридические лица оплачивать взносы за капитальный ремонт?**
 Согласно ч. 1 ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Нежилое помещение является частью многоквартирного дома как единого комплекса недвижимого имущества. Оплату взносов должны производить собственники всех помещений в МКД - и жилых, и нежилых.

- **Является ли представленный региональным фондом договор по капитальному ремонту договором оферты?**

Направленный собственникам помещений в МКД проект договора является офертой. Согласно ч.1 ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 ЖК РФ, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Гарантом выполнения обязательств выступает учредитель Фонда модернизации ЖКХ Оренбургской области – региональное правительство в лице профильного министерства.

Кроме того, в соответствии с положениями Жилищного кодекса, счет может быть открыт в кредитной организации с уставным капиталом не менее 20 миллиардов рублей, что тоже является гарантом сохранности и возвратности средств.

- **Почему денежные средства, которые выплачиваются за капитальный ремонт, находятся в Банке ВТБ?**

Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации (перечень утвержден Центробанком РФ). Банк ВТБ, предложивший наиболее выгодные условия, отобран по результатам конкурса.

- **Согласны платить, когда окажут качественную услугу: по факту.**

Оплата работ и (или) услуг по капитальному ремонту будет осуществляться из накопленных средств собственников после фактически выполненных строительно-монтажных работ на основании подписанных актов и решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Законодательством предусмотрено активное участие собственников на каждом этапе производства работ: начиная с определения тарифов и способа накопления до приемки работ и подписания соответствующего акта. В том числе, при формировании взносов на счете регионального оператора.

Если речь идет о спецсчете, владельцем которого является управляющая организация, то здесь собственникам предстоит гораздо более серьезная работа – и при подготовке сметной документации (например, поиск специализированной организации), и в определении подрядной организации, и в том числе – самостоятельная работа с должниками.

- **Каким образом будет осуществляться контроль за использованием денежных средств региональным оператором?**

Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляется органом исполнительной власти Оренбургской области, осуществляющим государственный жилищный надзор, в порядке, установленном Правительством Оренбургской области.

Проверки деятельности регионального оператора проводятся с любой периодичностью и без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок. Срок проведения проверок не ограничивается. Внеплановые проверки регионального оператора проводятся без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления регионального оператора о проведении таких проверок.

Органы государственного финансового контроля Оренбургской области и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Оренбургской области, финансовые органы Оренбургской области и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

- **Хотели бы формировать фонда капитального ремонта на спецсчете.**

Владельцами специального счета могут быть только юридические лица – то есть либо региональный оператор, либо товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив, управляющие компании.

Решение об открытии спецсчета необходимо принять на общем собрании собственников помещений в МКД и копию протокола направить в адрес регионального оператора. Деньги будут перечислены на счет, открытый юридическим лицом, которому собственники доверили управление спецсчетом.

При этом необходимо учитывать, что расходы по открытию, ведению спецсчета, выставлению квитанций, судебные издержки при работе с должниками несет владелец счета.

- **Почему собственники жилых помещений должны оплачивать взносы за капитальный ремонт, если поменяли место жительства?**

Учет средств фонда капитального ремонта ведет по каждому помещению в МКД, и лицевой счет открывается именно на объект недвижимости (квартиру), а не собственника. Поэтому при смене собственника накопленный фонд капремонта (или задолженность) остается на объекте недвижимости. Покупая квартиру, лучше убедиться, что продавцы аккуратно оплачивали взносы на капремонт.

- **Каковы будут последствия, если не оплачивать взносы на капремонт?**

Пока по распоряжению губернатора Оренбургской области Юрия Берга пеня за просроченные платежи не начисляется. И тем не менее непопулярных мер избежать не получится.

Фонд модернизации ЖКХ Оренбургской области будет вести работу по взысканию дебиторской задолженности. А именно: по истечении 9 месяцев региональный оператор будет формировать претензию в судебные органы на взыскание сложившейся задолженности. Исполнительные листы будут направляться в службу судебных приставов.