Некоммерческая организация «Региональный оператор Самарской области «Фонд капитального ремонта»

**№1 о Региональном операторе**

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены положения, регулирующие организацию проведения капитального ремонта по новой системе.

В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации, а также организации работы региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов в Самарской области 6 июня 2013 г. было принято Постановление Правительства Самарской области №247 «О создании некоммерческой организации-фонда «Фонд капитального ремонта» и принят закон от 21 июня 2013 г. №60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области».

Региональный оператор является государственной структурой, созданной в организационно-правовой форме фонда. Аккумулируемые средства граждан хранятся в казначействе Самарской области, обладающим высокой степенью финансовой защиты. Средства от граждан поступают региональному оператору напрямую, минуя счета управляющих компаний, что позволяет избежать нецелевого использования данных средств. Учет накапливаемых средств ведется по каждому дому.

Цель регионального оператора – создание устойчивой системы капитального ремонта многоквартирных домов в Самарской области.

Функции регионального оператора – организация своевременного и качественного капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Гарантом сохранности средств собственников, накопленных в Фонде выступает Правительство Самарской области. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками субсидиарную ответственность несет Правительство Самарской области. Куратором Фонда является Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

Средства, поступающие от граждан, не могут быть потрачены на содержание Фонда и иные цели, кроме ремонта домов. Фонд берет на себя организацию проведения капитального ремонта в сроки, установленные региональной программой: привлекает подрядные организации, контролирует сроки и качество работ, принимает выполненные работы, несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств подрядными организациями.

Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляют: Попечительский совет, возглавляемый Губернатором Самарской области, органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

**№2 почему на капремонт нужно копить заранее?**

Необходимость формирования региональной программы капитального ремонта на долгосрочный период объясняется тем, что потребность в капитальном ремонте возникает не разово: для поддержания жилищного фонда в безопасном состоянии требуются систематические работы. Если дому потребуется срочный капитальный ремонт, найти весь объем средств собственникам в одночасье будет сложно. Выход – ежемесячная система накоплений под контролем государства и самих собственников.

Капитальный ремонт – это дорогостоящее мероприятие, которое большинство собственников не смогут оплатить сразу или на которое не смогут собрать средства в течение года или даже двух. Капитальный ремонт многоэтажного дома стоит несколько миллионов, а то и десятков миллионов рублей.

Крыша, фундамент, лифт, инженерные сети и другие конструктивные элементы – это общее имущество собственников в многоквартирном доме. Об имуществе необходимо заботиться и поддерживать его в хорошем состоянии.

В любом здании, как бы хорошо оно ни было построено, несущие конструкции, инженерное оборудование со временем утрачивают свои свойства частично или полностью. Чтобы накопить средства на ремонт потребуется немало времени.

Своевременный капитальный ремонт увеличивает рыночную стоимость жилья.

**№3 кто составляет перечень домов и видов работ и включает их в план ремонтов?**

Полномочия по определению видов работ и сроках  его проведения возложены законодательством на органы местного самоуправления. То есть, прежде чем сформировать перечень домов и виды работ, администрация города или района должна собрать с управляющих компаний сведения по результатам мониторинга технического состояния многоквартирных домов и понять, какой дом целесообразно ремонтировать. Также необходимо определить, какие виды работ в доме требуется провести в первую очередь: отремонтировать кровлю, фасад, лифты, инженерные сети и т.д. Все эти сведения передаются в уполномоченный орган - Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области для формирования региональной программы и ее актуализации. Актуализация программы в Самарской области проходит не реже одного раза в год. Таким образом, виды работ по капитальному ремонту включаются в региональную программу капитального ремонта по тем сведениям, которые представлены органами местного самоуправления. Впоследствии актуализированная региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов утверждается Правительством Самарской области.

Если собственники не согласны с видом работ, предложенным местными властями и включенным в региональную программу капитального ремонта, они могут провести общее собрание, где принимают решение об изменении вида работ. Протокол общего собрания необходимо направить в администрацию соответствующего муниципального образования для рассмотрения данного вопроса на комиссии по вопросу об установлении необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Но сделать это необходимо заранее, в специально отведенное законом время до объявления конкурсных процедур по выбору подрядчика и начала работ по капитальному ремонту.

**№4 что из себя представляет региональная программа капитального ремонта?**

Постановлением Правительства Самарской области от 29.11.2013 г.  № 707 утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области.

Региональная программа включает в себя:

— перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Самарской области, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу;

— перечень услуг или работ по капитальному ремонту общего имущества;

— плановый период проведения капитального ремонта общего имущества;

— порядок разработки и утверждения краткосрочных (сроком до трех лет) государственных и муниципальных планов реализации региональной программы капитального ремонта.

**№5 что является основанием для актуализации региональной программы?**

Основаниями для актуализации региональной программы капитального ремонта могут являться:

1) выбытие или появление многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) из региональной программы (в региональную программу) капитального ремонта;

2) изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта; 3) изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта; 4) иные основания, влекущие необходимость внесения изменений в региональную программу капитального ремонта.

**№6 от чего зависит очередность проведения капремонта?**

Очередность включения в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов, определяется в соответствии со следующими критериями:

1) износ многоквартирного дома;

2) срок эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки);

3) дата проведения последнего капитального ремонта общего имущества;

4) предаварийное состояние многоквартирного дома, возникшее в том числе в результате воздействия на многоквартирный дом или общее имущество многоквартирного дома обстоятельств, не зависящих от собственников помещений в таком многоквартирном доме. Под предаварийным состоянием многоквартирного дома по смыслу настоящего Закона понимается такое его состояние, когда физический износ общего имущества многоквартирного дома составляет 70 и более процентов.

|  |
| --- |
|  В Самарской области в течение 30 лет будет отремонтировано около18 000 домов общей площадью 70 366. 44 тыс. кв. м. Узнать, когда будет проведен капитальный ремонт вашего дома, можно на официальном сайте Фонда капремонта капремонт-самара.рф  в разделе «Собственникам» - «Капитальный ремонт в вашем доме»  |

**№7 что включено в перечень работ по капитальному ремонту?**

Региональная программа включает все обязательные виды работ, утвержденные Федеральным законодательством:

ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;

ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

ремонт крыши,

ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

ремонт фасада;

ремонт фундамента многоквартирного дома.

**№8 чем текущий ремонт отличается от капитального?**

Текущий ремонт – время от времени выполняющиеся работы по полному восстановлению или замене составных частей и устройств либо работы по частичному восстановлению и замене основных конструкций и механизмов.

Капитальный ремонт – это полная замена инженерных сетей либо строительных конструкций здания или части здания. При этом причиной текущего ремонта является устранение внешних дефектов и предотвращение ухудшения ситуации.

Средства на текущий ремонт собирает и расходует ваша управляющая компания на содержание общего имущества дома. Средства же на капремонт отчисляются или на специальный счет дома, или на счет регионального оператора для формирования фонда капитального ремонта. При этом средства, накопленные на капремонт, в обязательном порядке направляются только на капремонт.

|  |  |
| --- | --- |
| Текущий ремонт | Капитальный ремонт |
| Частичный ремонт кровли | Замена всей кровли |
| Ремонт подъезда | Ремонт фасада |
| Покраска перил, замена дверей и окон | Замена стояков отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения |
| Панельные швы: ремонтируются трещины и дыры | Панельные швы: полный ремонт |

**№9 через какое время необходимо ремонтировать конструктивные элементы дома?**

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов многоквартирного дома составляет:

- Крыша из рулонных материалов - 10 лет, из оцинкованной стали – 15 лет, из шифера – 30 лет, из керамической черепицы – 60 лет

- Лифтовое оборудование – 25 лет

- Инженерные сети –трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб (газовых черных труб) – от 10 до 30 лет, трубопроводы холодной воды: из оцинкованных труб – 30 лет; из газовых черных труб – 15 лет, трубопроводы канализации: чугунные – 40 лет; керамические – 60 лет; пластмассовые – 60 лет

- Фасад – панельный – 25 лет, из плитки ПВХ – 50 лет, деревянный – 30 лет, монолитный – 45 лет, облицованный сайдингом – 30 лет

- Фундамент – ленточный бутовый на сложном или цементном растворе – 50 лет, ленточный бутовый на известковом растворе или кирпичный – 50 лет, ленточный бетонный или железобетонный – 60 лет, бутовые и бетонные столбы – 40 лет, свайные – 60 лет

|  |
| --- |
| Комплексный капитальный ремонт охватывает здание и сооружение в целом. Необходимость проведения такого ремонта возникает в среднем каждые 30 лет эксплуатации дома.  |

**№10 какие решения должны быть приняты на общем собрании собственников после получения предложения о проведении капитального ремонта в следующем году?**

При получении предложения о проведении капитального ремонта в соответствующем году собственники на общем собрании должны принять решение по следующим вопросам:

1) перечень работ по капитальному ремонту;

2) смета расходов на капитальный ремонт;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

5) выбор уполномоченного лица, для взаимодействия с региональным оператором.

**№11 как происходит накопление средств на капремонт?**

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе перечислять взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора или копить деньги, открыв специальный счет.

В первом случае формирование фонда капитального ремонта происходит на счете регионального оператора, открытом в казначействе Самарской области, из которого финансируется региональная программа капитального ремонта. Все организационные вопросы при данном способе накопления решает региональный оператор. Он обеспечивает проведение капитального ремонта: привлекает подрядные организации (в конкурсной комиссии по выбору подрядной организации участвует уполномоченный представитель собственников соответствующего дома), контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по проведению капитального ремонта привлеченными им подрядными организациями. Важно заметить, что при проведении работ в договоре с подрядной организаций региональный оператор обязательно указывает гарантийный срок (от 5 лет), то есть временной период, в течение которого подрядчики обязаны устранить все дефекты, в случае их появления.

Специальный счет позволяет аккумулировать денежные средства исключительно для проведения капитального ремонта одного многоквартирного дома. Владельцем специального счета в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ могут являться товарищества собственников жилья (ТСЖ),  жилищные кооперативы, управляющая компания и региональный оператор, если собственники многоквартирном доме приняли такое решение. Специальный счет наиболее подходит для активных собственников.

Если собственники выбирают спецсчет, им многое придется делать самостоятельно. Работать с банком и оплачивать его услуги, организовывать и контролировать работу по начислению взносов, ежемесячному выставлению квитанций для собственников помещений и нести расходы по данному виду работ, выбирать подрядчиков, проверять сметы, принимать работы. Соответственно, и вся полнота ответственности будет лежать на них. Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ они не накапливают требуемой суммы, то им придется самостоятельно искать средства: например, кратно увеличивать взносы, брать кредит в банке или переходить вместе с накоплениями на специальном счете в «общий котел» регионального оператора (последний выполняет требуемые работы). С принятием в июне 2015 года федерального закона № 176- ФЗ появилось дополнительное основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел».

В случае, если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 50 % от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора по решению Государственной жилищной инспекции Самарской области.

Каждый месяц государственная жилищная инспекция проводит мониторинг собираемости взносов по открытым спецсчетам. Если будет установлено, что по конкретному специальному счету собираемость средств составляет менее чем 50 %, государственная жилищная инспекция направит владельцу специального счета предупреждение с требованием погасить образовавшийся долг в срок не позднее чем через 5 месяцев с момента получения уведомления. Владелец специального счета в течение 5 дней будет обязан уведомить собственников помещений в таком доме о необходимости погашения существующей задолженности. Если за 2 месяца до истечения срока погашения задолженности требуемая сумма не будет набрана, владелец специального счета предложит собственникам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. Если и в этом случае проблему решить не удастся, Государственная жилищная инспекция Самарской области примет решение о переводе такого дома в «общий котел».

**№12 можно ли изменить способ формирования фонда?**

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок перехода с одного счета на другой

1. Со специального счета на счет регионального оператора.

Условия:

На основании решения общего собрания собственников.

При отсутствии непогашенной задолженности, если на проведение капитального ремонта был предоставлен и не возвращен кредит.

Решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета соответствующего решения общего собрания собственников.

2. Со счета регионального оператора на специальный счет.

Условия:

На основании решения общего собрания собственников, включая решения, устанавливающие:

а) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;

б) владельца специального счета;

в) кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.

Решение вступает в силу через 18 месяцев после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников.

Причина длительного перехода из «общего котла» на спецсчет в том, что собственникам помещений перейдут все средства, которые накопились на счете их дома, и региональному оператору потребуется время, чтобы подготовить собранную собственниками сумму для передачи на специальный счет.

**№13 где хранятся денежные средства собственников, которые выбрали «общий счет»?**

В случае формирования собственниками фонда капитального ремонта на счете регионального оператора – «общем счете», средства собственников, поступившие на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, полностью аккумулируются в финансовом органе Самарской области - Управлении федерального казначейства по Самарской области. Сохранность средств Фонда гарантирована Правительством Самарской области.

**№14 с какого месяца необходимо начинать платить за капитальный ремонт?**

В соответствии со ст. 169 Жилищного кодекса РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, утверждена постановлением Правительства Самарской области от 29.11.2013 № 707, соответственно 8-ми месячный срок истекает 31 июля 2014 года, таким образом, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников с 1 августа 2014 года.

Если человек живет в помещении по договору социального найма, собственником помещения является муниципалитет. И наряду с другими собственниками муниципалитет обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт. Также взнос на капитальный ремонт обязаны уплачивать юридические лица – собственники помещений (магазинов, аптек, офисных помещений и т.д.).

**№15 будет ли изменен размер взноса на капитальный ремонт в Самарской области?**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации взнос на капитальный ремонт входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме. Поэтому при установлении взноса на капитальный ремонт применены общие принципы тарифного регулирования, а именно повышение размера взноса предусматривается с 1 июля 2016 года.

В настоящее время и до 30 июня 2016 года действуют взносы в размере: для многоквартирных домов, имеющих этажность до 5 этажей включительно - 5,07 рубля; для многоквартирных домов, имеющих этажность 6 этажей и выше, в том числе переменную этажность с одной из частей дома 6 этажей и выше - 5,84 рубля. С 1 июля по 31 декабря 2016 года, взносы для многоквартирных домов, имеющих до 5 этажей включительно, составят - 5,45 рубля и для многоквартирных домов, имеющих 6 этажей и выше – 6,27 рубля.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2016 год рассчитан исходя из взноса на капитальный ремонт на 2015 год, с учетом индекса потребительских цен на услуги ЖКХ (2016 год по сравнению с 2015 годом) в размере 107,4%, установленного прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов.

**№16 что будет, если не оплачивать взносы на капитальный ремонт?**

В соответствии со ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности к новому владельцу переходит обязательство по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе и задолженность по оплате.

В случае непогашения последует обращение в суд для взыскания суммы основного долга и пени за каждый день просрочки с отнесением на должника всех судебных расходов. Документы должника по решению суда передаются в службу судебных приставов, которой в рамках исполнительного производства могут быть применены: наложение ареста на имущество должника (п. 7 ст. 64 Закона «Об исполнительном производстве»); запрет на выезд за пределы Российской Федерации (п. 15 ст. 64 Закона «Об исполнительном производстве»); изъятие имущества должника и реализация его на торгах (ст. 87 Закона «Об исполнительном производстве»).

Обращаем внимание, что согласно ч. 14.1. ст. 155  Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в Фонд капитального ремонта пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты.

Начиная с апреля 2016 года, собственникам помещений, своевременно не исполнившим обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, в соответствии с п. 14 с. 155 Жилищного Кодекса РФ будут начисляться пени за весь период просрочки платежа в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ.  При погашении задолженности в срок до 10 апреля 2016 года пени не начислятся.

**№17 по каким критериям определяется размер взноса на капремонт?**

Размер платы определен с использованием методических рекомендаций Министерства строительства и ЖКХ Российской Федерации по установлению минимального размера взноса, рассчитан на основании фактического состояния жилого фонда в Самарской области и с учетом коэффициента доступности для граждан. Согласно Постановлению Правительства Самарской области от 17.12.2014 №784, минимальный размер взноса составляет 5,07 руб. за кв.м для домов до 5 этажей включительно и 5,84 руб. для домов свыше 5 этажей.

Минимальный размер взноса учитывает стоимость следующих видов работ:

ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;

ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;

ремонт крыш;

ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

утепление и ремонт фасадов;

установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

ремонт фундаментов многоквартирных домов;

разработка проектной документации. строительный контроль, экспертиза проектной документации.

**№18 как узнать при покупке квартиры, нет ли долгов за капремонт?**

**Что делать, если купил квартиру с долгом? Кто должен его оплачивать?**

При покупке квартиры необходимо потребовать у продавца справку об отсутствии задолженности по взносам на капитальный ремонт из вашей управляющей компании, расчетно-кассового центра или регионального оператора. Иначе долги перейдут вам. Согласно ч. 3 ст. 158 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на эти помещения. При переходе права собственности к новому владельцу переходит обязательство по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе и задолженность предыдущего собственника. Таким образом, новый собственник обязан погасить всю имеющуюся задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт, образовавшуюся по данному помещению.

**№19 почему в квитанции указывается долг, если собственник оплатил взносы за все месяцы?**

С февраля 2015 года в платежных документах для оплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в разделе «Расчет размера взносов» справочно указывается сумма долга/переплаты на 11 число расчетного месяца. При расчете суммы долга/переплаты учитываются все платежи, поступившие на счета Фонда до 11 числа расчетного месяца. Платежи, поступившие позже указанного срока, учитываются при выставлении платежного документа за следующий месяц.

**№20 что делать если квитанции не приходят?**

Взносы на капитальный ремонт начисляются в отношении помещения, а не в отношении собственника. То есть, если вы недавно купили квартиру и оплатили квитанцию, на которой указано имя прежнего владельца, не стоит беспокоиться, ваши средства поступят на лицевой счет вашего помещения. При этом не забудьте обязательно сообщить актуальные данные в Фонд капитального ремонта или управляющую компанию.

Уточнить информацию вы можете по телефонам «горячей линии» Фонда капитального ремонта: 8-800-500-64-76, 8-8482-65-00-59 для жителей г.о. Тольятти, 8-846-300-41-59 для жителей г.о. Самара.

В таких случаях, необходимо подать заявление с подтверждающими документами (свидетельство о праве собственности, паспорт) лично в службу по приему граждан Фонда капитального ремонта по адресу: ул. Дачная, д. 24, каб. №502, обратиться к представителю Фонда, находящегося на территории Вашего муниципального образования или в письменной форме по Почте России.

Узнать адрес представителя Фонда, находящегося на территории Вашего муниципального образования  можно на сайте: капремонт-самара.рф в разделе «контакты».

**№21 где можно заплатить за капитальный ремонт?**

Беспроцентная оплата взносов доступна в отделениях:

ФГУП «Почта России»;

Поволжский банк ОАО «Сбербанк России» (на территории Самарской области);

ЗАО АКБ «Земский банк»;

ОАО «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК»;

ОАО КБ «Солидарность»;

банкоматы Платежной системы NCC;

интернет-банк КардХаус  Платежной системы NCC;

АККСБ «КС БАНК»;

МУП городского округа Чапаевск «Городской расчетный центр».

Клиенты Сбербанка могут вносить ежемесячные платежи не только в кассах или банкоматах, но и по безналичному расчету через сервис «Сбербанк Онлайн». Также, оплатить капремонт возможно на официальном сайте Регоператора: капремонт-самара.рф. Опция представлена в разделе – «Оплата взносов». Она дает возможность оплачивать капитальный ремонт, не выходя из дома. Сервис доступен как для пользователей персональных компьютеров, так и для владельцев мобильных устройств.

Для оплаты взноса на капитальный ремонт через сайт с помощью банковской карты необходимо зайти в раздел «Оплата взносов», ввести идентификатор плательщика, указанный в квитанции. Далее необходимо внимательно проверить свои данные и произвести оплату, следуя инструкциям. К оплате принимаются банковские карты Visa и MasterCard любых банков. Комиссия при этом не взымается.

**№22 почему при оплате через Сбербанк в чеке, выдаваемом плательщику указывается два разных счета? Какой из них верный?**

Указания двух счетов при оплате капитального ремонта через Сбербанк – системная особенность данной финансовой организации, Фонд не может повлиять на ее работу. При оплате стоит обратить внимание на указание расчетного счета: для собственников домов, формирующих фонд капитального ремонта на общем счете регионального оператора номер банковского счета следующий: р/с 40703810107370000004. В чеке содержится информация о плательщике: идентификатор (номер лицевого счета), период оплаты, код счета, счет, на котором формируется фонд капитального ремонта Вашего дома и на который перечисляются Ваши взносы. Чек, выдаваемый после проведения операции, содержит информацию о дате, времени проведения операции, о внесенной сумме, информацию о получателе: наименование организации (НО «ФКР»), ИНН, БИК, расчетный (хозяйственный) счет НО «ФКР», который не является счетом, на который поступают деньги собственников, это счет идентификатор, который использует система Сбербанка.

**№23 если собственник продает квартиру, а до этого платил несколько лет, куда пойдут его деньги?**

Право собственника на долю денежных средств, находящихся на специальном счете или счете регионального оператора, передается вместе с правом собственности на такое помещение. Это такая же доля, как доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме. Собственник помещения не вправе требовать выделения своей доли денежных средств из фонда капитального ремонта. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к новому собственнику переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете или счете регионального оператора.

**№24 какие категории граждан имеют право на льготы по уплате взносов на капремонт?**

На территории Самарской области меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются в форме ежемесячной денежной выплаты на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. А также субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в случае, если их расходы на коммунальные услуги превышают 22% от совокупного дохода семьи.

Собственникам помещений и членам их семей, которые пользуются льготами по жилищным услугам, предусмотрены те же льготы и при оплате взносов на капитальный ремонт.

Право на компенсацию расходов на оплату взносов на капитальный ремонт имеют собственники жилых помещений в многоквартирных домах из числа следующих категорий граждан:

- Герои СССР, РФ, полные кавалеры ордена Славы

- Герои Социалистического Труда, Герои труда РФ, полные кавалеры ордена трудовой славы

- Ветераны труда и ветераны военной службы

- Инвалиды войны, участники Великой отечественной войны и их семьи

- Лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», признанные инвалидами

- Несовершеннолетние узники концлагерей

- Члены семей военнослужащих, погибших при исполнении служебных обязанностей

- Граждане, пострадавшие от политических репрессий

- Ветераны боевых действий и их семьи

- Труженики тыла

- Дети-сироты

- Граждане, подвергшиеся воздействию радиации и их семьи

Компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляется гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе взноса на капитальный ремонт, или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

С 1 января 2016 года согласно внесенным изменениям, в ст.17 Федерального закона от 24.11.1995 г. №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» право на компенсацию расходов по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (не более 50 %) получили инвалиды I и II группы, дети-инвалиды, граждане, имеющие детей-инвалидов.

На территории Самарской области меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (в том числе и по взносам на капитальный ремонт) предоставляются в форме ежемесячной денежной выплаты на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Более подробную информацию о предоставлении ежемесячных выплат на оплату жилого помещения и коммунальных услуг собственники могут получить, обратившись в управление социальной защиты населения по месту жительства.

29.12.2015 г. Президентом Российской Федерации подписан Федеральный закон №399-ФЗ «О внесении изменений в статью 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», который наделяет субъекты Российской Федерации правом предоставления компенсации расходов на уплату взносов на капитальный ремонт одиноко проживающим неработающим собственникам, достигшим возраста 70 лет, 80 лет;  проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, 80 лет;

В настоящее время в Самарской области рассматривается возможность предоставления компенсации по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме для указанных категорий граждан.

**№25 нужно ли оплачивать капремонт новостройкам?**

Закон Самарской области от 11.01.2016 №9-ГД «О внесении изменений в Закон Самарской области «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области» предусматривает освобождение от обязанности уплачивать взносы на капремонт собственникам помещений в новостройках, которые были введены в эксплуатацию после 1 июля 2015 года.

Вместе с тем, срок освобождения от уплаты включает следующие пункты:

1) дом должен быть включен в региональную программу капитального ремонта при

ее актуализации;

2) срок освобождения от уплаты заканчивается по истечении пяти лет с даты ввода

этого многоквартирного дома в эксплуатацию, начиная с месяца, следующего за месяцем

достижения пятилетнего срока эксплуатации этого многоквартирного дома.

**№26 куда обращаться за справкой об отсутствии задолженности по оплате взносов на капремонт или за консультацией?**

Получить консультацию по вопросам капитального ремонта, сверить платеж и получить справку об отсутствии задолженности за капремонт собственники могут у специалистов НО «ФКР» по адресу: г.Отрадный, ул.Ленинградская,д.26, (понедельник - четверг с 8:00 до 17:00, пятница 8:00 до 16:00, кроме субботы и воскресенья) тел.89371881251, 89272183164. Проконсультироваться по телефону «Единой информационно-справочной службы» (понедельник - четверг с 8:00 до 17:00, пятница 8:00 до 16:00, кроме субботы и воскресенья): 8 800 500-64-76. Узнать по какому адресу можно обратиться к специалистам НО «ФКР» по городам и муниципальным районам можно на сайте Регоператора: самара-капремонт.рф в разделе «контакты», там же есть возможность уточнить график личного приема граждан руководителями и должностными лицами Фонда капитального ремонта Самарской области. Помимо этого, на сайте Регоператора работает обратная связь, свой вопрос каждый собственник может задать в разделе «Собственникам», «Часто задаваемые вопросы» в данном разделе указана форма, которую необходимо заполнить при формировании вопроса, наши специалисты в короткие сроки проконсультируют каждого, кому это необходимо. Также, в этом разделе размещены ответы на часто задаваемые вопросы, поступающие от собственников, где возможно найти ответ в перечне вопросов.

**№27 как выбирается подрядная организация для выполнения работ по капитальному ремонту?**

Подрядные организации для проведения капитального ремонта выбираются в ходе открытых конкурсов. Все правила, критерии отбора утверждены Правительством Самарской области и прописаны в региональном законе от 21.06.2013 г. №60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области».

Для целей обеспечения организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области Организатором торгов в лице НО «ФКР» проводятся торги по выбору подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту в рамках реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Процедура торгов осуществляется комиссией по торгам, которая утверждается приказом НО «ФКР».

Согласно действующему законодательству в состав комиссии включаются:

- представители НО «ФКР»;

-представители органов исполнительной власти Самарской области, осуществляющего реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и ЖКХ Самарской области;

-представители органов местного самоуправления (по предоставлению письма о назначении уполномоченного представителя главой администрации муниципалитета);

-собственники помещений в многоквартирных домах (уполномоченный представитель, избранный протоколом общего собрания собственников МКД при кворуме не менее 66,7%).

  В настоящее время вся информация о проведении и результатах торгов размещается  на официальном сайте НО «ФКР» в разделе «Торги и закупки». Таким образом, любая подрядная организация, соответствующая требованиям, установленным в конкурсной (аукционной) документации может принять участие в торгах.

**№28 где можно ознакомиться с информацией о подрядных организациях, выполняющих капитальный ремонт?**

С реестром подрядных организаций, выполняющих капитальный ремонт на территории Самарской области можно ознакомиться на официальном сайте Фонда: самара-капремонт.рф, в рубрике «собственникам».

**№29 кто контролирует ход выполнения работ?**

Фонд капитального ремонта Самарской области несет ответственность за своевременное и качественное проведение капитального ремонта. Специалисты фонда регулярно выезжают на объекты для проверки. Также постоянный контроль за выполнением работ осуществляют уполномоченные организации. Кроме того, объекты инспектируют представители «Общероссийского Народного Фронта», Государственной жилищной инспекции Самарской области, Общественной палаты Самарской области, муниципальных общественных советов и депутаты.

**№30 что происходит, если подрядчик не справляется со своими обязательствами?**

**Не успевает вовремя сдать работы или выполняет их некачественно?**

Качество и сроки выполнения работ контролирует отдел технического надзора Службы заказчика НО «ФКР», при появлении замечаний подрядчик обязан устранить их в кратчайшие сроки за свой счет.

В отношении недобросовестных подрядных организаций Фондом ведется претензионная работа, при нарушении условий договора подрядным организациям выставляются претензии, предусматривающие оплату штрафов и пеней.

Договорами, заключаемыми Фондом с подрядными организациями на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, предусмотрено обязательство подрядной организации гарантировать возможность эксплуатации объекта на протяжении всего гарантийного срока, и нести ответственность за отступление от них. Гарантии качества распространяются на все конструктивные элементы, оборудование и работы, выполненные Подрядчиком по Договору. Гарантийный срок эксплуатации объекта и входящих в него инженерных сетей, оборудования, материалов и работ составляет не менее 60 месяцев с даты подписания Сторонами акта приемки результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Ущерб, нанесенный третьему лицу в результате выполнения договора по вине Подрядчика, компенсируется виновной стороной.

Собственники жилых помещений при появлении замечаний к ходу проведения работ по капитальному ремонту всегда могут обратиться к специалисту технического надзора Службы заказчика  НО «ФКР», курирующему проведение работ на конкретном адресе от НО «ФКР» или письменно обратиться в НО «ФКР» по адресу: 443013, г. Самара, ул. Дачная, 24, проконсультироваться по телефону «Единой информационно-справочной службы» (с 8:00 до 17:00 ежедневно, кроме субботы и воскресенья): 8 800 500-64-76. Письменные обращения также можно направлять на официальный адрес электронной почты: info@fkrso.ru.