**«Какой нужен ремонт – решают сами жители»**

В конце 2012 года в силу вступили изменения в Жилищный кодекс, касающиеся проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (МКД). Согласно 271-му Федеральному закону, в ноябре 2013 года была принята региональная программа капремонта, а уже с августа 2014-го возникла обязанность по уплате на него взносов. Несмотря на то, что система действует почти год, у жителей Самарской области возникает множество вопросов. На некоторые из них ответила заместитель генерального директора - руководитель экспертного департамента НО «Региональный оператор Самарской области Фонд капитального ремонта» Т.В. Соколова.

**- Татьяна Владимировна, кто контролирует работу Фонда капитального ремонта?**

- Фонд капитального ремонта создан правительством Самарской области. В попечительский совет входят депутаты губернской думы, представители областного правительства и Общественной палаты. А возглавляет попечительский совет глава региона **Николай Иванович Меркушкин**.

**- Как заключается договор между жильцами и регоператором?**

- Вместе с получением «Свидетельства о государственной регистрации права собственности» граждане обязаны нести расходы на содержание принадлежащего им помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД. Часто собственники полагают, что, если они не подписывали с нами договора, то не обязаны платить. Это не так.

Договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капремонта общего имущества в доме, находящийся на обратной стороне платежной квитанции, для собственников жилья носит ознакомительный характер. После размещения на сайте **капремонт-самара.рф** проекта договора либо его направления собственнику от имени регоператора считается, что человек с ним ознакомился. Двустороннее заключение договора осуществляется между регоператором и уполномоченным лицом, которое выбирают голосованием на общем собрании собственников МКД. Уплата собственником помещения взноса на капитальный ремонт на счет регоператора после получения им проекта такого договора считается его заключением.

**- Где можно оплачивать взносы без комиссии?**

- На почте и в банках - Сбербанке, Земском банке, Межтопэнергобанке, «Солидарности» и Ипозембанке. Платить без комиссии можно через банкоматы, поддерживающие систему NCC. Перечень банкоматов можно найти на нашем сайте в разделе «Собственникам». Мы продолжаем работу, заключаем договоры и количество банков, где не взимают проценты, постепенно увеличивается.

Понятные условия

-**Как рассчитывается сумма взноса на капитальный ремонт?**

- Исходя из площади, принадлежащей собственникам: 5,07 рубля за квадратный метр для домов до пяти этажей включительно и 5,84 рубля для домов выше пяти этажей. Часто жители спрашивают: почему они платят по повышенному тарифу, хотя в их доме нет лифта. Поясняю: в постановлении правительства об утверждении минимального размера взноса сказано, что он рассчитывается, исходя из занимаемой площади и этажности дома. Наличие или отсутствие лифта не влияет на размер взноса.

**- Некоторым жителям квитанции пришли только под конец года, причем в графе «долг» значилась приличная сумма. Почему?**

- Да, у нас были проблемы по доставке платежек. Имел место и саботаж со стороны управляющих компаний, которые после изменений в Жилищном кодексе стали сторонними участниками капремонта. Иногда собственники не только свои личные, но и квитанции соседей сознательно выбрасывали, не оплачивали, мешали разносчикам и т.д. Сейчас ситуация с доставкой наладилась. Если собственники видят в платежках сумму с долгом и знают, что это произошло из-за несвоевременной доставки, беспокоиться не стоит. Нужно просто погасить долг, возможно, частями. У собственников есть год, чтобы оплатить долги за капитальный ремонт, так как в 2015 году мы не будем начислять проценты за несвоевременную уплату.

**- Какие санкции предусмотрены за неуплату взносов?**

- Взносы за капремонт вошли в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги. То есть действуют те же санкции, которые применяются к должнику по оплате за ЖКУ. По Жилищному кодексу, одна из мер борьбы с неплательщиками - начисление процентов за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка, действующей на день выставления процента.

**- Часто жители жалуются, что добросовестно платят взносы, а в квитанциях на следующий месяц появляются долги...**

- Начиная с платежного документа за февраль 2015 года, в разделе «Расчет размера взносов» справочно указывается сумма долга/переплаты на 11-е число расчетного месяца. При расчете суммы долга/переплаты учитываются все платежи, поступившие на счета НО «ФКР» до 11-го числа расчетного месяца. Платежи, поступившие на счета НО «ФКР» после 11-го числа расчетного месяца, будут однозначно учтены при выставлении платежного документа за следующий месяц.

**- Есть ли льготы при оплате взносов на капремонт?**

- Люди, которые имеют льготы при оплате коммунальных платежей, могут рассчитывать на такие же при оплате взносов на капремонт. Кроме того, предоставляется субсидия гражданам, у которых платежи за ЖКУ, в том числе и за капремонт, превышают 22% от совокупного дохода семьи. К слову, для ее получения необходима справка об отсутствии задолженности. Если, получая государственные дотации, жители все равно не платят по счетам, субсидию им никто не даст. Более подробную информацию можно получить, обратившись в управление социальной защиты населения по месту жительства.

**- А если человек живет в квартире по социальному найму, кто должен оплачивать взносы?**

- Собственник квартиры, то есть муниципалитет. Так же и юридические лица, имеющие помещение в МКД, обязаны оплачивать взносы на капремонт. Бывает, что на первом этаже дома располагается детский садик или поликлиника. Тут по квитанциям придется платить соответствующему министерству. Жителям не стоит волноваться, что они будут за кого-то платить.

Выбор за жильцами

**- Как жителями принимается решение о проведении капитального ремонта?**

- Схема действий проста. Фонд направляет собственникам смету, где расписано, какие виды работ будут проводиться и на какую сумму рассчитан ремонт. Уполномоченное лицо, например старший по дому, должно организовать общее собрание, на котором собственники рассмотрят смету и согласуют. По закону, на это у них есть три месяца. Но мы просим принимать решения как можно быстрее. Ведь после утверждения ими сметы у нас еще месяц идут конкурсные процедуры по выбору подрядчика. Нам важен каждый день. И после этого про собственника мы не забываем - приглашаем в комиссию по выбору подрядной организации, а затем он участвует в приемке работ. Если у него возникнут замечания или претензии по качеству ремонта, то фонд не примет работу и не произведет расчет с подрядчиком до тех пор, пока собственник не даст добро и не подпишет акт выполненных работ.

**- Если ремонт в доме сделан на сумму меньше выделенной на эти цели, что будет с оставшимися деньгами?**

- По запросу собственники в любой момент могут узнать, сколько они накопили средств и сколько фондом перечислено подрядной организации за выполненные работы, если в доме проводился капитальный ремонт. Если собственники накопили на дом больше, чем мы потратили на ремонт, деньги будут числиться за этим домом и перейдут на следующий вид работ.

**- Могут ли собственники самостоятельно распоряжаться деньгами на капремонт?**

- Да, существует два способа формирования фонда капремонта: общий счет регионального оператора и специальный счет МКД, открытый в кредитной организации на конкретный дом. Владельцем счета может быть ТСЖ, ЖСК, региональный оператор либо УК. В Самарской области примерно 10% от общего числа домов имеют специальный счет. При этом собственники сами отвечают за своевременность проведения капремонта в тот год, который установлен региональной программой. Если собственники по каким-то причинам не провели ремонт, то по закону спецсчет будет закрыт, а собранные деньги перечислят на общий счет регоператора. С этого момента обязанность по проведению капремонта ложится на плечи фонда.

**- Где найти информацию о фонде?**

- Организована бесплатная «горячая» линия для жителей Самарской области (тел. **8-800-500-64-76**), есть дополнительная линия для жителей Самары (тел. **8-846-300-41-59**). Информацию можно получить с 8.00 до 20.00 ежедневно, кроме воскресенья. Я уже говорила о сайте в Интернете - **капремонт-самара.рф**. Ежедневно с понедельника по пятницу специалисты фонда без предварительной записи принимают граждан по адресу: г. Самара, ул. Дачная, 24, каб. 604. Часы работы: понедельник-четверг с 8.00 до 17.00, пятница с 8.00 до 16.00.

**- Некоторые жалуются, что не дозвонились на «горячую» линию...**

- Ежедневно на нее поступает до 9500 входящих звонков, поэтому время ожидания вызова может увеличиваться. Фонд просит собственников проявить понимание. А по вопросам начисления и доставки платежных документов рекомендуем также обращаться в территориальные отделения ГУП «ЕИРРЦ». В Самаре он находится по адресу:  Студенческий пер., 2б, телефон **(846) 242-47-68**.