



Как провести капитальный ремонт вашего многоквартирного дома



Узнать больше



8-800-505-15-47



www.fkr-nao.ru



Уважаемые жители Ненецкого автономного округа!

Приоритетной целью реформирования жилищно-коммунального хозяйства является повышение качества жизни граждан округа путем создания безопасных и благоприятных условий их проживания, что невозможно осуществить без системного решения вопросов капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

До 2013 года включительно участие собственников помещений в многоквартирном доме в финансировании капитального ремонта было добровольным, но с принятием поправок в Жилищный кодекс Российской Федерации, с 2015 года это участие стало для всех собственников помещений в округе обязательным. Теперь собственники помещений при помощи взносов смогут сами формировать фонд, за счет которого и будет впоследствии ремонтироваться их дом.

Новая система капитального ремонта, созданная в округе, позволит обеспечить безопасность и комфортность проживания граждан, поддержать достойный уровень эксплуатационных характеристик многоквартирных домов, а главное – гарантированно получить капитальный ремонт дома не позже сроков, установленных региональной программой.

В целях практической реализации новой системы капитального ремонта Администрацией Ненецкого автономного округа создана специализированная некоммерческая организация (региональный оператор) – «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Ненецкого автономного округа».

Мы рады ответить на все ваши вопросы и готовы предоставить полную и открытую информацию о целях и задачах новой системы капитального ремонта, способах формирования фонда капитального ремонта, правовых основаниях деятельности и функциях регионального оператора, механизме принятия решения о капитальном ремонте и обеспечить вас всеми необходимыми документами для принятия соответствующих решений.

С уважением,

*генеральный директор
НКО «Фонд содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства
Ненецкого автономного округа»*



2

Фонд капитального ремонта

- Что такое фонд капитального ремонта общего имущества в МКД?
- Как формируется фонд капитального ремонта МКД?
- Кто определяет способ формирования фонда капитального ремонта для конкретного МКД?
- Что такое специальный счет для формирования фонда капитального ремонта МКД?
- Кто может быть владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта МКД?
- Возможно ли при непосредственном способе управления МКД формировать фонд капитального ремонта на специальном счете?

4

Принятие решения о капитальном ремонте

- Кто определяет необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в МКД?
- Какой порядок принятия решения о проведении капитального ремонта МКД в округе, если собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, такое решение не приняли?
- Кто принимает решение о начале выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД?
- Кто обязан направлять собственникам помещений в МКД предложения о проведении капитального ремонта МКД?
- Кто определяет сроки проведения капитального ремонта МКД, если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора?

7

Функции регионального оператора

- Кто может исполнять функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту МКД округа при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?
- Какие сведения включены в региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД в округе?
- Что входит в обязанности регионального оператора по организации капитального ремонта МКД?

10

Проведение капитального ремонта

- Какие требования предъявляются к подрядным организациям, участвующим в конкурсных процедурах по капитальному ремонту МКД в округе?
- Кому собственники помещений в МКД вправе поручить проведение капитального ремонта общего имущества в МКД?
- В какой момент у собственника возникает обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД в округе?
- Какие виды услуг и работ финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт МКД, установленного Администрацией округа?

Фонд капитального ремонта

▼ Что такое фонд капитального ремонта общего имущества в МКД?

Фонд капитального ремонта общего имущества в МКД – это денежные средства, которые аккумулируются для проведения капитального ремонта МКД. Фонд капитального ремонта образуется за счет:

- взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в МКД;
- пеней, уплаченных собственниками помещений в МКД в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

▼ Как формируется фонд капитального ремонта МКД?

Статьей 170 Жилищного кодекса РФ предусмотрено 2 способа формирования фонда:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;
- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора.

В Ненецком автономном округе в качестве регионального оператора определена некоммерческая организация «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Ненецкого автономного округа» (НКО «Фонд содействия реформированию ЖКХ НАО»).

▼ Кто определяет способ формирования фонда капитального ремонта для конкретного МКД?

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД принимается на общем собрании собственников помещений большинством (не менее 2/3) голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в МКД.

❖ Что такое специальный счет для формирования фонда капитального ремонта МКД?

Специальный счет – банковский счет, открываемый в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ в уполномоченных банках, на котором могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном МКД. Денежные средства, внесенные на специальный счет, могут использоваться только на цели, связанные с подготовкой и проведением капитального ремонта МКД, которые указаны в ст. 174 Жилищного кодекса РФ.

❖ Кто может быть владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта МКД?

Владельцем специального счета могут быть:

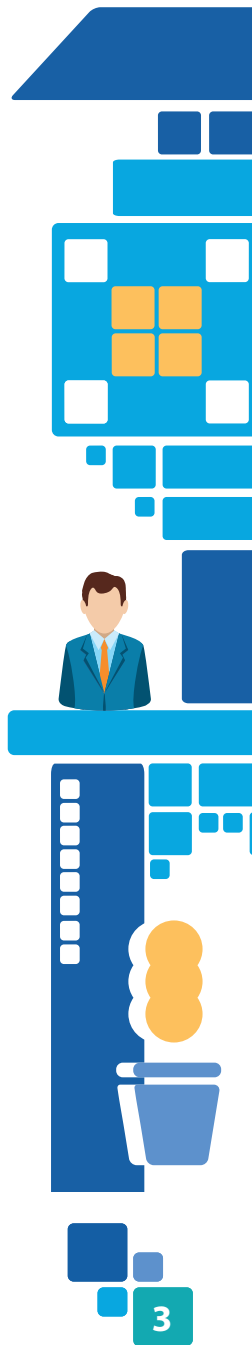
- региональный оператор (ч. 3 ст. 175 Жилищного кодекса РФ);
- ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном или нескольких МКД (п. 1 ч. 2 ст. 136 Жилищного кодекса РФ);
- жилищный кооператив, осуществляющий управление МКД;
- управляющая организация (с 1 января 2015 г.), осуществляющая управление МКД на основании договора управления.

❖ Возможно ли при непосредственном способе управления МКД формировать фонд капитального ремонта на специальном счете?

Да, возможно. Статьей 170 Жилищного кодекса РФ закреплено, что вне зависимости от способа управления МКД собственники помещений в МКД могут выбрать один из следующих способов формирования фонда:

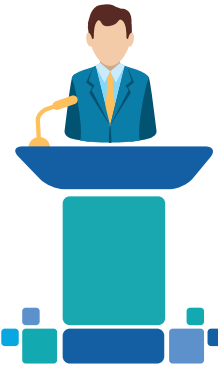
- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- формирование фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Таким образом, при непосредственном способе управления МКД также может быть выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Владелец специального счета в данном случае будет региональный оператор – НКО «Фонд содействия реформированию ЖКХ НАО».





Принятие решения о капитальном ремонте



✓ Кто определяет необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в МКД?


Решение о необходимости проведения капитального ремонта МКД может быть принято в любое время на основании предложения компетентной организации или по собственной инициативе собственников помещений в МКД.

Предложение о проведении такого ремонта в соответствии с ч. 2 ст. 189 Жилищного кодекса РФ может дать:

- лицо, осуществляющее управление МКД (управляющая организация, ТСЖ, ЖК, ЖСК);
- региональный оператор.

Предложение о проведении капремонта готовится для предотвращения достижения элементами МКД предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, которые могут усугубляться:

- самими собственниками помещений в МКД;
- ответственными лицами (ТСЖ, ЖК, ЖСК, управляющими организациями);
- государственной жилищной инспекцией Ненецкого АО.



✓ Какой порядок принятия решения о проведении капитального ремонта МКД в округе, если собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, такое решение не приняли?

Согласно Закону округа от 15.07.2013 № 77-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ненецкого автономного округа» в случае, если в трехмесячный срок с момента получения предложений о проведении капитального ремонта собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта в этом МКД на счете, счетах регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, ОМС принимают решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

❖ Кто принимает решение о начале выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД?

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД принимается общим собранием собственников помещений в МКД, а при отсутствии такого решения – органами местного самоуправления.



❖ Кто обязан направлять собственникам помещений в МКД предложения о проведении капитального ремонта МКД?

В Жилищном кодексе РФ закреплена обязанность лица, осуществляющего управление МКД (т. е. ТСЖ, ЖК, ЖСК, управляющая организация), а также регионального оператора, представлять собственникам помещений в МКД предложения:

- о сроке начала капитального ремонта;
- необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ;
- стоимости услуг и (или) работ;
- порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД;
- другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

Перечисленные предложения направляются не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт МКД в соответствии с региональной программой капитального ремонта. В случае если собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, указанные предложения направляет региональный оператор – НКО «Фонд содействия реформированию ЖКХ НАО».





✓ Кто определяет сроки проведения капитального ремонта МКД, если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора?

Определение сроков проведения капитального ремонта МКД закреплено за общим собранием собственников помещений в МКД и не зависит от выбранного собственниками помещений в МКД способа формирования фонда капитального ремонта МКД.

При этом сроки, устанавливаемые решением общего собрания собственников помещений в МКД, не должны превышать предельные сроки проведения капитального ремонта МКД, утвержденные краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта.

В случае, если собственниками помещений в МКД принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного постановлением Администрации Ненецкого АО от 13.08.2013 № 299-п, сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Собственники помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, если на дату принятия этого решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Функции регионального оператора

✓ Кто может исполнять функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту МКД округа при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?

Функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту МКД возложены на НКО «Фонд содействия реформированию ЖКХ НАО».

В случае заключения соответствующего договора с органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями, функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту МКД могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями.

✓ Какие сведения включены в региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД в округе?

Согласно Закону Ненецкого АО от 15.07.2013 № 77-ОЗ региональная программа капитального ремонта МКД включает:

- перечень всех МКД, расположенных на территории Ненецкого автономного округа, за исключением МКД, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

✓ Что входит в обязанности регионального оператора по организации капитального ремонта МКД?

Региональный оператор – НКО «Фонд содействия реформированию ЖКХ НАО» в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД согласно Жилищному кодексу РФ обязан:


1. В сроки, предусмотренные Законом Ненецкого АО от 15.07.2013 № 77-ОЗ, подготовить и направить собственникам помещений в МКД предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального

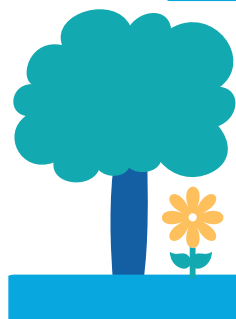




ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

2. Обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов.
3. Привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.
4. Контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации.
5. Осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти Ненецкого АО, ответственных за реализацию региональной программы капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление МКД, и представителей собственников помещений в этом доме.
6. В случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, перечислять денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплачивать собственникам помещений в МКД денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта.
7. Аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в МКД.
8. Вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в МКД.

- 
9. Представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД по адресу нахождения помещения в МКД, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос (в случае формирования фонда на счете регионального оператора).
 10. Разместить на своем официальном сайте информацию о правах и обязанностях собственников помещений в МКД и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований Жилищного кодекса РФ, Закона Ненецкого АО от 15.07.2013 № 77-ОЗ и иных нормативных правовых актов НАО, об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, перечень которых определяется нормативными актами.
 11. Нести ответственность перед собственниками помещений в МКД за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.
 12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Законом Ненецкого АО от 15.07.2013 № 77-ОЗ и иными нормативными правовыми актами НАО.





Проведение капитального ремонта

✓ Какие требования предъявляются к подрядным организациям, участвующим в конкурсных процедурах по капитальному ремонту МКД в округе?

В соответствии с постановлением Администрации Ненецкого АО от 25.07.2014 № 281-п подрядные организации, участвующие в конкурсных процедурах, должны соответствовать следующим требованиям:

1. Наличие выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в случае проведения торгов на выполнение соответствующих работ.
2. Отсутствие сведений о подрядной организации в реестре недобросовестных поставщиков, предусмотренном ст. 104 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и ст. 5 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».
3. Предоставление подрядной организацией обеспечения исполнения договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД не менее 5% от стоимости указанного договора.
4. Отсутствие не оспоренной в установленном порядке просроченной задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период.
5. В отношении подрядной организации не должна проводиться процедура банкротства либо процедура ликвидации.
6. Деятельность подрядной организации не должна быть приостановлена в порядке, предусмотренном КоАП РФ.
7. Отсутствие у подрядной организации за последние два года фактов неисполнения обязательств по ранее заключенным договорам об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД и (или) фактов расторжения таких договоров вследствие существенных нарушений подрядной организацией условий договоров.



❖ Кому собственники помещений в МКД вправе поручить проведение капитального ремонта общего имущества в МКД?

В случае если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, Жилищный кодекс РФ не содержит ограничений, связанных с выбором общим собранием собственников помещений в МКД лица, которому будет поручено проведение работ в рамках капитального ремонта общего имущества в МКД. Вместе с тем проведение таких работ целесообразно поручить в зависимости от выбранного способа управления МКД:



- управляющей организации;
- ТСЖ, ЖК, ЖСК;
- лицу, ответственному перед собственниками помещений в МКД за выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с заключенным договором.

В случае если фонд капитального ремонта формируется на счете НКО «Фонд содействия реформированию ЖКХ НАО», то обязанность по привлечению подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту МКД возложена на Фонд, который должен заключить с ними от своего имени соответствующие договоры.

❖ В какой момент у собственника возникает обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД в округе?

Обязанность по уплате взносов возникает у собственников помещений в МКД по истечении 8 календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен МКД, т. е. с 1 января 2015 г. В Ненецком АО региональная программа утверждена постановлением Администрации от 01.04.2014 № 109-п «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ненецкого автономного округа, на 2014–2043 годы», которое было опубликовано в апреле 2014 г.





✓ Какие виды услуг и работ финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт МКД, установленного Администрацией округа?

За счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленного Администрацией Ненецкого АО, финансируются:

1. Услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД, перечень которых установлен ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ:
 - ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
 - ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
 - ремонт крыши;
 - ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
 - ремонт фасада;
 - ремонт фундамента МКД.
2. Дополнительные услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, перечень которых утвержден постановлением Администрации Ненецкого АО от 14.08.2014 № 306-п:
 - утепление фасада при проведении работ по капитальному ремонту фасада;
 - установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) при проведении работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения;
 - ремонт и утепление чердачных перекрытий;
 - ремонт, замена и утепление цокольных перекрытий.
3. За счет средств государственной поддержки согласно Закону Ненецкого АО от 15.07.2013 № 77-ОЗ также могут финансироваться:
 - разработка проектной документации;
 - проведение экспертизы проекта;
 - осуществление строительного контроля;
 - техническое обследование МКД.

Справочные телефоны



Администрация
муниципального района
«Заполярный район»

АО Ненецкий,
рп. Искателей,
ул. Губкина, д. 10

8 (81853) 4-88-23
<http://www.zrnao.ru>
admin-zr@mail.ru

Администрация
муниципального
образования «Городское
поселение "Рабочий
поселок Искателей"»

АО Ненецкий,
рп. Искателей,
ул. Нефтяников,
д. 1, корп. А

8 (81853) 4-73-10
<http://iskatadm.ru>
iskatbux@atnet.ru

Администрация
муниципального
образования «Городской
округ "Город Нарьян-Мар"»

АО Ненецкий,
г. Нарьян-Мар,
ул. Ленина, д. 12

8 (81853) 4-20-69
<http://www.adm-nmar.ru>
goradm@atnet.ru

Администрация
Ненецкого автономного
округа

АО Ненецкий,
г. Нарьян-Мар,
ул. Смидовича, д. 20

8 (81853) 4-21-13
<http://adm-nao.ru>
priem@adm-nao.ru

Департамент здравоохранения,
труда и социальной
защиты Ненецкого
автономного округа

АО Ненецкий,
г. Нарьян-Мар,
ул. Смидовича, д. 25
(вход со двора)

8 (81853) 4-92-62
<http://medsoc.adm-nao.ru>
medsoc@ogvnao.ru

Департамент строительства,
жилищно-коммунального
хозяйства, энергетики
и транспорта Ненецкого
автономного округа

АО Ненецкий,
г. Нарьян-Мар,
ул. им. Тыко-Вылко, д. 9,
цокольный этаж

8 (81853) 2-19-21
(приемная)
<http://nao-stroy.ru>
naostroy@ogvnao.ru

Государственная инспекция
строительного и жилищного
надзора Ненецкого
автономного округа

АО Ненецкий,
г. Нарьян-Мар,
ул. Ленина, д. 27,
корп. В, оф. 50

8 (81853) 4-83-50, 4-62-98
<http://www.naonadzor.ru>
gsn@ogvnao.ru

Государственное казенное
учреждение Ненецкого
автономного округа
«Отделение социальной
защиты населения»

АО Ненецкий,
г. Нарьян-Мар,
ул. Сапрыгина,
д. 9, корп. Б

8 (81853) 4-20-08
<http://osznnao.ru>
soczash@atnet.ru



Некоммерческая организация «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Ненецкого автономного округа»

Как нас найти



166000, Ненецкий автономный округ,
г. Нарьян-Мар, ул. Выучейского, д. 10

Телефон (факс): **8 (81853) 2-16-52**

Горячая линия: **8-800-505-15-47** (все звонки по России бесплатно)

Время работы горячей линии: с 9:00 до 17:00 (по рабочим дням)