

КАПРЕМОНТ ДОМОВ *мифы и реальность*

*Новая система
капитального
ремонта
стартовала на
всей территории
России.*

В Югре
обязанность по
уплате взносов
на капремонт
общего имущества
многоквартирного
дома возникла
с 01.09.2014,
то есть в квитанции
за сентябрь 2014
года появилась
новая строка –
ежемесячный
взнос на капремонт
общего имущества
дома.

Платить или не платить?



*В Югре в программу
капитального ремонта
включено около*

многоквартирных
домов

6 700

В них проживает
югорских семей
более

400 тыс.

Общая площадь
жилых зданий
более

29 млн
кв. м

В трехлетний план ремонтов вошло свыше 900 много-
квартирных домов. За это время в Югре по новой системе
будут произведены:





МИФ

ЗАЧЕМ ПЛАТИТЬ ЗА КАПРЕМОНТ? РАНЬШЕ ЖИЛИ БЕЗ НЕГО, И КТО-ТО ВЕДЬ ДОМА РЕМОНТИРОВАЛ!

РЕАЛЬНОСТЬ: Капитальный ремонт необходим в первую очередь самим жильцам дома – это залог их безопасности. В советское время капитально ремонтировало дома государство – оно было фактически одним владельцем всех квартир, а соответственно, и многоквартирных домов. Сегодня в 80 % случаев собственники квартир в многоквартирных домах – это мы с вами. Имущество владельца квартиры не заканчивается за входной дверью: все собственники квартир владеют и общим имуществом многоквартирного дома. Квартира не висит в воздухе: у нее есть стены, фундамент, кровля, инженерные сети. Очевидно, что, являясь владельцами, мы должны относиться к своему недвижимому имуществу так же, как к своей одежде, мебели, автомобилю. Хозяин? Проявляй заботу! Это соответствует международной практике и просто здравому смыслу. Быть собственником любого имущества – это большая ответственность и всегда обязанность нести расходы по его содержанию и ремонту. Согласитесь, владелец частного дома не предъявляет государству требование оплатить ремонт его кровли или водопровода, а несет бремя по его содержанию и вкладывает сотни тысяч рублей в капремонт. Или если ваш автомобиль проржавел от старости, вы не просите выдать вам новую машину за счет бюджетных средств. С многоквартирным домом – аналогичная ситуация. Обязанность по содержанию и капитальному ремонту имущества лежит на владельцах помещений. Таков закон (ст. 154, 158 ЖК РФ) и общемировая практика.

МИФ

ВЗНОСЫ НА КАПРЕМОНТ – ЭТО ДОБРОВОЛЬНЫЙ ВЗНОС. ХОЧЕШЬ – ВНОСИШЬ, А ХОЧЕШЬ – НЕТ!

РЕАЛЬНОСТЬ: Это заблуждение. Взносы на капитальный ремонт общего имущества обязаны уплачивать все собственники помещений в многоквартирных домах – таковы требования Жилищного кодекса РФ. Исключение – владельцы помещений в домах, признанных аварийными. Ремонтировать такие дома экономически нецелесообразно. Кроме того, в региональную программу капремонта не вошли дома, в которых менее трех квартир, и ветхие дома, физический износ которых более 70 %. В случае непогашения долга последует обращение в суд для взыскания суммы основного долга и пени за каждый день просрочки, а также должник должен будет покрыть судебные расходы. Документы должника по решению суда передаются в службу судебных приставов, которой в рамках исполнительного производства могут быть применены наложение ареста на имущество должника, запрет на выезд за пределы Российской Федерации, изъятие имущества должника и реализация его на торгах.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит не только их квартира, но и общее имущество многоквартирного дома



МИФ

Я НЕ БУДУ ПЛАТИТЬ ЗА КАПРЕМОНТ. ЧЕРЕЗ 20 ЛЕТ МОЙ ДОМ ПРИЗНАЮТ АВАРИЙНЫМ, А МНЕ ВЫДАДУТ НОВУЮ КВАРТИРУ!

РЕАЛЬНОСТЬ: Если ваш дом через 20 лет обветшает, то вам самостоятельно с соседями – собственниками придется искать средства и возможности, чтобы решить свой жилищный вопрос. Жильцы многоквартирных домов, признанных до 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу, расселяются в новое жилье бесплатно, за счет бюджетных средств. Расселение в рамках федеральной программы должно завершиться в 2017 году. Собственники, чьи дома были признаны аварийными после указанного срока, имеют **четыре варианта действий:**

1. Заказать и провести за свой счет реконструкцию многоквартирного дома.
2. Снести дом, продать земельный участок, поделить полученные деньги и за свой счет переселиться в другое жилье.
3. Снести дом и построить на его месте новый за счет собственных средств.
4. Стать нанимателями жилья по договору социального найма (при условии выполнения требований действующего законодательства).

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 четырех вышеприведенных вариантов.



МИФ

МЫ ВСЕ ПЛАТИМ ЗА КАПРЕМОНТ ЧУЖИХ ДОМОВ!

РЕАЛЬНОСТЬ: Это заблуждение. Каждый дом накапливает средства на капремонт своего дома. Общий счет – это не безликая масса. Югорский фонд ведет их учет отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме. При этом собранные средства расходуются строго на капремонт. Средства, накопленные на капремонт, в рамках одного конкретного муниципалитета могут быть направлены на капитальный ремонт домов только этого муниципалитета. Например, нельзя накопленные средства собственников Нижневартовска направить на ремонт домов Нягани. Деньги могут направляться на капремонт домов только строго в Нижневартовске и только на возвратной основе, то есть сколько заняли у одного дома, столько и вернули ему же к моменту, когда подойдет его срок капремонта.

МИФ

ДЛЯ ВЗИМАНИЯ ПЛАТЫ ЗА КАПРЕМОНТ ЮГОРСКИЙ ФОНД ДОЛЖЕН ЗАКЛЮЧИТЬ С СОБСТВЕННИКОМ ДОГОВОР!

РЕАЛЬНОСТЬ: Обязанность по уплате взносов наступает в силу закона. Согласно нормам Жилищного кодекса РФ, вступившим в силу с 30 июня 2015 года, понятие договора и требование о необходимости его заключения между Югорским фондом капитального ремонта и собственниками помещений в многоквартирных домах исключены. Все нюансы накопления средств, проведения капитального ремонта, а также ответственность и обязанности собственников помещений и Югорского фонда капитального ремонта теперь вытекают из прямых предписаний федерального закона (согласно Федеральному закону № 176-ФЗ от 29.06.2015 г., ст. 181 ЖК РФ).

МИФ

ОТКАЗЫВАЮСЬ ПЛАТИТЬ В «ОБЩИЙ КОТЕЛ». А ДРУГОГО ВЫБОРА МНЕ НЕ ДАЛИ!

РЕАЛЬНОСТЬ: Выбор за вами. Вы можете не пользоваться «кассой взаимопомощи» (общим счетом) и в любой момент принять решение об открытии отдельного специального счета дома. Спецсчет наиболее подходит для активных собственников. Для его открытия руководствуйтесь пошаговым алгоритмом, размещенном на сайте Югорского фонда капремонта www.kapremontugra.ru в разделе «Для собственников».

МИФ

ВЗНОСЫ НА КАПРЕМОНТ В ЮГРЕ ЗАВЫШЕНЫ.

РЕАЛЬНОСТЬ: Согласно экспертным оценкам экономически обоснованный размер взноса на капремонт общего имущества превышает 25 рублей за кв. м. Минимальный размер взноса в Югре варьируется от 8,55 руб. до 13,85 руб. за кв. м в зависимости от типа дома. В Москве взнос на капремонт составляет 15 рублей. Во всех регионах, где размер взноса искусственно занижен, эксперты бьют тревогу: образовавшийся дефицит средств не позволяет ремонтировать дома качественно и в необходимом объеме. Программа по капремонту жилья в Югре на проверку признана одной из самых реалистичных из всех региональных программ. Капремонт общего имущества дома – это масштабные работы, их стоимость в многоэтажном доме достигает нескольких десятков млн рублей, и обязанность по капремонту общего имущества лежит на собственниках помещений.

МИФ

РЕМОНТ У НАС НАМЕЧЕН В 2023 ГОДУ, ПОЭТОМУ Я БУДУ ПЛАТИТЬ ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ ВЗНОСЫ В 2023 ГОДУ.

РЕАЛЬНОСТЬ: Капитальный ремонт – это дорогостоящее мероприятие, которое большинство собственников не смогут оплатить сразу или на которое не могут собрать средства в течение года или даже двух. К примеру, смогут ли жильцы вашего дома собрать одновременно 8 млн рублей на ремонт фасада или 2 млн рублей на замену каждого лифта? Стоимость ремонта по всем видам работ в панельной девятиэтажке с лифтами на шесть подъездов общей площадью свыше 14 000 кв. м превышает 60 млн рублей. То есть в 2023 году по логике вам и вашим соседям необходимо будет одновременно вложить в ремонт по 300 000–500 000 рублей с каждой квартиры. Возможно, целесообразнее откладывать на эти цели по 500–700 рублей ежемесячно?

МИФ

МЫ ПЛАТИМ ДЕНЬГИ В КАКОЙ-ТО ФОНД, КОТОРЫЙ НИКТО НЕ КОНТРОЛИРУЕТ.

РЕАЛЬНОСТЬ: Югорский фонд капитального ремонта создан Правительством Югры в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. Все накопленные собственниками средства на капремонт являются неприкосновенными и направляются строго на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками субсидиарную ответственность несут окружные власти. Ни копейки собранных средств на капремонт нельзя потратить на другие нужды, например, на содержание Югорского фонда капитального ремонта. Это исключено. Перечень органов, контролирующих Фонд, довольно обширен. С полным списком вы можете ознакомиться на сайте Фонда.



СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР БЕСПРАВНЫ, ОНИ ТОЛЬКО ПЛАТЯТ ДЕНЬГИ И НЕ МОГУТ КОНТРОЛИРОВАТЬ И ВЛИЯТЬ НА ХОД ПРОЦЕССА!

РЕАЛЬНОСТЬ: Собственники могут принять участие на всех этапах. Например, в заседании конкурсной комиссии по выбору подрядной организации для проведения капремонта их дома или направить для этого своего представителя. В процессе ремонта они высказывают пожелания и замечания в адрес подрядной организации. Кроме того, работы подрядной организации не будут оплачены до тех пор, пока акт приемки не подпишут собственники или представитель собственников дома.



ДЛЯ МАЛОИМУЩИХ ДО СИХ ПОР НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО НИКАКИХ ЛЬГОТ ПО ВЗНОСАМ НА КАПРЕМОНТ!

РЕАЛЬНОСТЬ: В Югре меры социальной поддержки по оплате ЖКУ (в т. ч. и оплате капремонта, в соответствии с изменениями в Законе ХМАО – Югры № 112-оз) получают более 120 тыс. человек. Они предоставляются в виде:

- компенсации (независимо от вида жилого фонда в размере от 50 до 100 %, в зависимости от принадлежности к льготной категории);
- субсидии (независимо от принадлежности к льготной категории граждане, чьи расходы на жилищно-коммунальные услуги превышают максимально допустимую долю расходов на оплату названных услуг в совокупном доходе семьи (22 %), имеют право обратиться за субсидией на оплату жилого помещения и коммунальных услуг).

Подробности – в ближайшем филиале казенного учреждения ХМАО – Югры «Центр социальных выплат». Телефоны и адреса размещены на официальном сайте Фонда.



ПРОГРАММА ДЕЙСТВУЕТ 30 ЛЕТ. ВСЕ ЭТО ВРЕМЯ ДЕНЬГИ СОБИРАЮТ, А ТОЛЬКО ЧЕРЕЗ ТРИ ДЕСЯТИЛЕТИЯ БУДЕТ КАПРЕМОНТ. ВЗНОСЫ ЗА ЭТО ВРЕМЯ ОБЕСЦЕНЯТСЯ!


РЕАЛЬНОСТЬ: Вас ввели в заблуждение. Срок действия программы действительно рассчитан до 2043 года, но капитальный ремонт домов идет ежегодно. В 2016 году будет отремонтировано около 700 домов в Югре. Узнать, когда будет капремонт вашего дома, можно на сайте Югорского фонда капремонта. Средства на общем счете регионального оператора (Югорского фонда) не лежат «мертвым» грузом – на них ежегодно капитально обновляются дома. Средства, накопленные на капитальный ремонт, в рамках одного конкретного муниципалитета (города или района) могут быть направлены на капитальный ремонт домов только этого муниципалитета. Если вы открыли отдельный спецсчет дома, то ваши деньги хранятся в банке до того момента, пока именно вашему дому не потребуется капремонт.



ЕСЛИ В ПРОГРАММЕ УКАЗАНО, ЧТО КАПРЕМОНТ БУДЕТ В 2025 ГОДУ, ТО ПЕРЕНЕСТИ СРОК РЕМОНТА НА БОЛЕЕ РАННИЙ ПЕРИОД НЕВОЗМОЖНО.

РЕАЛЬНОСТЬ: Возможно. Сроки проведения капремонта домов утверждены на основании сведений о состоянии домов, предоставленных управляющими компаниями и органами местного самоуправления. Для изменения сроков или видов работ необходимо:

- обратиться в УК, которая формирует сведения о техническом состоянии вашего дома. Эти сведения УК должна представить в администрацию вашего муниципального образования для последующей актуализации окружной программы капитального ремонта, которая проводится 2 раза в год;
- вы также можете обратиться в администрацию вашего города или района с ходатайством о проведении обследования технического состояния дома, установления процента износа дома, необходимости срочного ремонта или признания дома аварийным и подлежащим сносу;
- также необходимо провести общее собрание собственников, в ходе которого принять решение о замене видов работ и о переносе сроков ремонта на более ранний период и направить его в администрацию вашего города и в Югорский фонд капремонта.

 Важно помнить, что перенос сроков на более ранний период будет зависеть еще и от уровня собираемости средств по вашему дому, а также по муниципальному образованию с учетом выделения средств господдержки.

Если ваш дом аккумулирует средства на капремонт на специальном счете (отдельном, не «общем котловом»), то вы можете в любое время принять решение о проведении работ по капремонту общего имущества своего дома, как только накопится достаточная сумма для их проведения. Для этого с соседями – владельцами квартир вам необходимо провести общее собрание и определить срок начала и виды работ.

ПОДРОБНЕЕ О РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЕ КАПРЕМОНТА

Официальный сайт Фонда: www.kapremontugra.ru

Телефоны «горячей линии»: 8 800 555-45-86, 8 800 100-21-86 (с 10.01.2016)

Адрес: 628011, Россия, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д. 29

Тел./факс (приемная): +7 (3467) 363-138

Консультационная группа по вопросам капитального ремонта многоквартирных домов создана в каждом городе и поселке Югры. Адреса и телефоны вы можете посмотреть на сайте Фонда в разделе «Для собственников», выбрав вкладку «Где узнать информацию о системе капремонта?».

Подробности о региональной программе капремонта вы можете также узнать в администрации вашего города или района (комитете или департаменте, курирующем сферу ЖКХ).