

Экономические аспекты получения услуг ЖКХ

**кандидат экономических наук
Елена Владимировна Ломанова**



ЖКХ



УСЛУГИ ЖКХ

ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ

Содержание
жилья

Вывоз
твердых бы-
товых отходов
(ТБО)

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Водоснабжение и
водоотведение

Горячее
водоснабжение
(ГВС)

Теплоснабжение

Газоснабжение

Электроснабже-
ние

Утилизация
(захоронение)
ТБО

Социальные нормы площади жилого помещения



33 кв. м



42 кв. м



18 кв. м
на человека

ВАЖНО! Учетная норма площади 12 кв. м

Нормативы потребления (отопление)

Этажность	Норматив потребления (Гкал на 1 кв. м общей площади в месяц отопительного периода)		Этажность	Норматив потребления (Гкал на 1 кв. м общей площади в месяц отопительного периода)	
	Для домов, не имеющих технической возможности установки ОДПУ	Для домов, имеющих техническую возможность установки ОДПУ с 01.01.2017		Для домов, не имеющих технической возможности установки ОДПУ	Для домов, имеющих техническую возможность установки ОДПУ с 01.01.2017
	Дома до 1999 г. постройки			Дома после 1999 г. постройки	
1	0,04905	0,07848	1	0,01895	0,03032
2	0,04938	0,07901	2	0,01782	0,02851
3-4	0,03104	0,04966	3	0,01728	0,02765
5-9	0,02600	0,04160	4-5	0,01456	0,02330
10	0,02559	0,04094	6-7	0,01320	0,02112
11	0,02730	0,04368	8	0,01266	0,02026
12	0,02529	0,04046	9	0,01341	0,02146
13	0,02633	0,04213	10	0,01270	0,02032
14	0,02542	0,04067	11	0,01312	0,02099
15 и более	0,02748	0,04397	12 и более	0,01339	0,02142

Нормативы потребления (газ)

Нормативы потребления газа, используемого для приготовления пищи и нагрева воды с использованием газовых приборов (куб. м/чел.)			Среднегодовые нормативы потребления газа, используемого для отопления жилых помещений от газовых приборов, не оборудованных газовыми счётчиками (куб. м/кВ. м)
для газовой плиты при наличии центрального отопления и горячего водоснабжения	для газовой плиты и газового водонагревателя при отсутствии центрального горячего водоснабжения	для газовой плиты при отсутствии газового водонагревателя и центрального горячего водоснабжения	
9	24	15	8

В платеж включаются



плата за коммунальные услуги

- холодная вода
 - горячая вода
 - канализация
 - отопление
 - электричество
 - газ
-

ограничена государством



плата за жилое помещение

- пользование жилым помещением
 - ремонт жилого помещения
 - управление домом
 - содержание общего имущества
 - вывоз мусора
 - и др.
-

не регулируется государством;
устанавливается на общем собрании
собственников жилых помещений

Оплата коммунальных услуг

Плата за коммунальные услуги

=

Тарифы

x

Объем потребления коммунальных услуг, определенный по приборам учета

Норматив потребления коммунальных услуг, установленным уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации

+/-

Адресные субсидии гражданам



Тарифы на ЖКУ

Наименование услуги	Единица измерения	*Плата за единицу измерения в руб. с НДС) с 01.01.2016-30.06.2016	Плата за единицу измерения в руб. (с НДС) с 01.07.2016-31.12.2016
Услуги горячего водоснабжения	куб. м	99-11	106-18
Услуги холодного водоснабжения	куб. м	24-66	27-56
Услуги водоотведения и очистки сточных вод	куб. м	17-89	19-58
Тепловая энергия	Гкал	1536-37	1623-93
Плата для населения за центр. отопление (исходя из среднемес. норматива потребления теплотенергии - 0,02 Гкал на 1 кв. м общей площади)	кв. м	30-73	32-48

Наименование вида потребления газа	Норматив потребления газа	Розничная цена	Размер месячного платежа
Пользование газовой плитой при наличии центрального отопления и горячего водоснабжения	9 куб. м на 1 человека в месяц	6370 -00рубля за 1000 куб. м	57-33 рубля с 1 человека в месяц
Пользование газовой плитой и газовым водонагревателем при отсутствии центрального горячего водоснабжения	24 куб. м на 1 человека в месяц	6370-00рубля за 1000 куб. м	152-88 рубля с 1 человека в месяц
Пользование газовой плитой при отсутствии газового водонагревателя и центрального горячего водоснабжения	15 куб. м на 1 человека в месяц	6370-00 рубля за 1000 куб. м	95-55 рубля с 1 человека в месяц
Пользование газом при отоплении жилых домов, оборудованных местным газовым отоплением, не оборудованных газовыми счетчиками	8 куб. м на 1 кв. м отапливаемой площади в месяц в течение всего года	4275-00 рубля за 1000 куб. м	34-20 рубля с 1 кв. м отапливаемой площади в месяц в течение всего года

Категория населения	Тариф, руб.(с НДС) с 1.01.2016-30.06.2016	Тариф, руб.(с НДС) с 1.07.2016-31.12.2016
Городское население, за исключением проживающих в домах, оборудованных в установленном порядке электроплитами	3-27	3-30
Городское население, проживающее в домах, оборудованных в установленном порядке электроплитами	2-29	2-31

На сайте администрации также представлены:

- 1.Тарифы за содержание и ремонт жилого помещения
- 2.Тарифы за техническое обслуживание коллективных приборов учета
- 3.Информация об оплате за лифт
- 4.Тарифы за пользование жилым помещением (наём)
- 5.Прочая информация

Штрафные санкции - пени

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги
(Жилищный кодекс РФ)



ежемесячно до 10 числа месяца - за предыдущий

С 11 числа нового месяца



штрафные санкции – пени

Размер пени (с 01.01.2016)

- с 1 по 30 день просрочки- не начисляются;
- - с 31 дня по 90 день - $1/300$ ставки рефинансирования;
- - с 91 дня - $1/130$ ставки рефинансирования в день.

До 1 января 2016 года пени начислялись в размере $1/300$ ставки рефинансирования ЦБ РФ
С 01.01.2016 значение ставки рефинансирования равно значению ключевой ставки Банка России
(с 3.08.2015 до сегодняшнего дня – 11%).

ПЕНИ

начисляются

не начисляются

на
задолженность
по оплате жилого
помещения

на
задолженность
по оплате
коммунальных
услуг

на сумму
начисленных
ранее пеней

на
дополнительные
услуги
(«антенна»,
«домофон»)

Для получения мер социальной поддержки на оплату жилищно-коммунальных услуг необходимо:



1

Иметь льготный статус (к примеру, ветеран труда, инвалид, труженик тыла и др.)



2

Собрать необходимые для назначения мер социальной поддержки документы



3

Написать заявление, приложить собранные документы



4

Сдать документы в органы социальной защиты населения по месту жительства



5

Срок для принятия решения – 10 рабочих дней



6

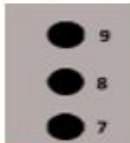
В случае положительного решения меры социальной поддержки предоставляются на период установления льготного статуса
(к примеру, для ветерана труда – бессрочно, для инвалида – на период установления инвалидности)



7

Выплата производится ежемесячно на счет в банке либо через почтовое отделение по месту жительства (по выбору)

У кого есть льгота по оплате за ЖКУ



Федеральные льготы

- Герои Советского Союза;
- Герои России;
- полные кавалеры ордена Славы;
- Герои Социалистического Труда;
- полные кавалеры ордена Трудовой Славы;
- инвалиды войны;
- ветераны боевых действий;
- участники Великой Отечественной войны;
- награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда»;
- бывшие малолетние узники фашистских концлагерей;
- пострадавшие от радиации после взрыва на Чернобыльской АЭС;
- пострадавшие от аварии на ПО «Маяк» в 1957;
- получившие радиационное облучение на Семипалатинском ядерном полигоне;
- семьи военнослужащих, потерявшие кормильца;
- инвалиды и семьи с детьми-инвалидами.



Региональные льготы



- дети-сироты;
- дети без попечения родителей;
- ветераны труда;
- многодетные семьи;
- награжденные знаком «Почетный донор России»;
- специалисты сферы образования, здравоохранения и граждане, работающие в сельской местности.



Региональные власти могут добавить в перечень льготников:

- одиноких людей старше 80 лет;
- детей до 1,5 лет.



Регионы сами устанавливают размер и форму льгот. Социальная поддержка может быть и денежной компенсацией, и скидкой на оплату ЖКУ, и помощью твердым топливом, например в частном секторе.

50%

и более компенсации на оплату ЖКУ. Суммы перечисляются ежемесячно на личные банковские счета



Услуги, стоимость которых компенсируют:



- Водоснабжение



- Водоотведение

- Электричество



- Отопление

- Газоснабжение



- Вывоз мусора и твердых бытовых отходов



- Содержание и ремонт помещения

- Капитальный ремонт



- Наем жилой площади



Категории льготников, которым полагается скидка 50%:

Федеральные:

- Инвалиды войны
- Участники Великой Отечественной войны (ВОВ)
- Жители блокадного Ленинграда
- Члены семей погибших, инвалидов войны, участников ВОВ и т.д.
- Подвергшиеся воздействию радиации (в том числе на Чернобыльской АЭС, производственном объединении «Маяк», Семипалатинском полигоне)
- Узники фашизма

Краевые:

- Ветераны труда
- Труженики тыла
- Реабилитированные лица
- Пострадавшие от политических репрессий



СУБСИДИЯ НА ОПЛАТУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

инструкция по получению



Пользователи жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде



Члены жилищно-строительного кооператива



Наниматели жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде



Собственники жилого помещения (квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома)

КТО МОЖЕТ ОФОРМИТЬ СУБСИДИЮ:

малообеспеченные граждане*
по месту постоянного жительства
(субсидия предоставляется гражданам с учетом постоянно проживающих с ними членов их семей).



Предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (статья 159) и Правилами предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. № 761.

Субсидии на оплату жилого помещения и ЖКУ в Рыбинске

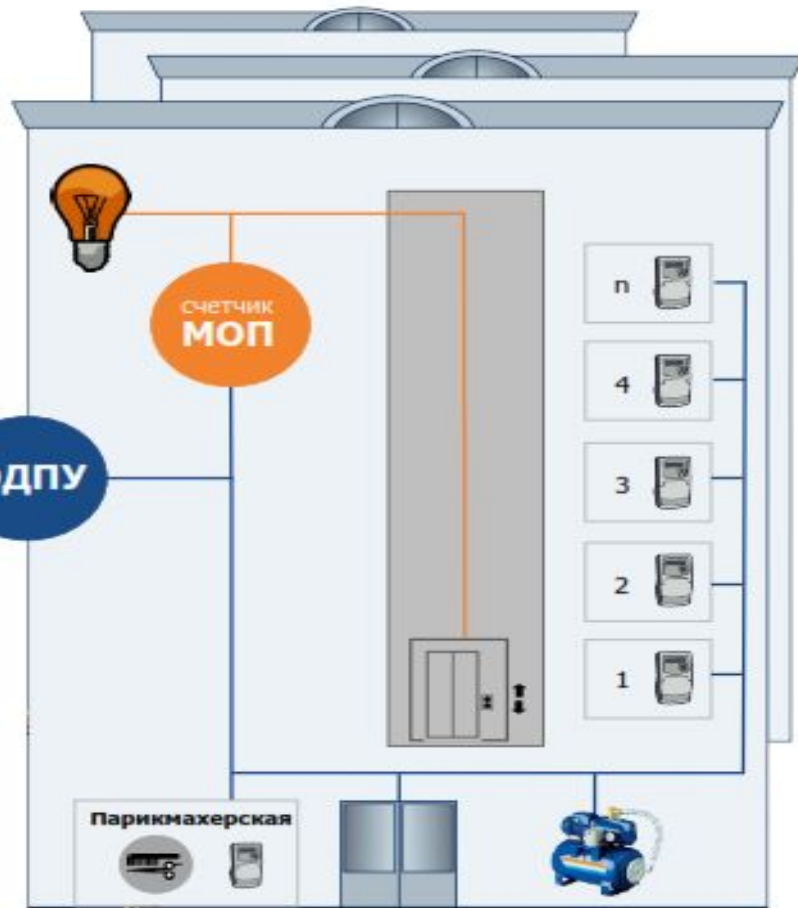


СТРУКТУРА ПЛАТЕЖЕЙ



ОДН





Обозначения (рисунок справа):

ТП – трансформаторная подстанция,
ОДПУ – общедомовой прибор учета,
МОП – счетчик электроэнергии мест
общего пользования,
1,2,3...n – индивидуальные счетчики
собственников квартир.

ЧТО ВХОДИТ В СОСТАВ ОДН?

- освещение всех помещений общего пользования в доме (лестниц и межквартирных лестничных площадок, чердаков и подвалов, придомовой территории);
- электропотребление оборудования, являющегося общим имуществом дома (насосов и домофонов, коллективных антенн, оборудования интернет-провайдеров, систем пожаротушения и др.

ЧЕМ СЧЁТЧИК МОП ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ОДПУ?

Общедомовой прибор учета электроэнергии – это счетчик, определяющий совокупный объем поданной в многоквартирный дом электроэнергии.

Счетчик МОП – это прибор учета, фиксирующий потребление электроэнергии отдельными группами оборудования в многоквартирном доме (освещение в подъезде и потребление энергии лифтом, например).

Применение счетчиков МОП в расчетах **не предусмотрено** действующим законодательством РФ.

КАК ПРОИСХОДИТ РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ (ОДН)?

При наличии общедомового учета:

Объем электроэнергии, потреблённый на ОДН, определяется как разница между общим объемом электроэнергии, потреблённым многоквартирным домом, и совокупным объемом электроэнергии, потреблённым в жилых помещениях.

При отсутствии общедомового учета:

Объем электроэнергии на ОДН определяется в соответствии с **нормативами** потребления электроэнергии, утверждёнными Службой по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области.

ЕСЛИ В ДОМЕ ЕСТЬ ПАРИКМАХЕРСКАЯ

Если к сетям многоквартирного дома подключены помещения, не входящие в состав ОДН, то объем электроэнергии, потребленной этими помещениями **вычитается** из общего потребления дома. Таким образом, плата за электроэнергию на общедомовые нужды для жильцов дома не увеличивается.

РАСПРЕДЕЛЯЮТСЯ ЛИ ДОЛГИ СОСЕДЕЙ ПРИ РАСЧЕТЕ ОДН НА ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ?

Даже если кто-то из потребителей не передал показания, расчет такого потребителя будет произведен по среднемесячному его потреблению или по нормативам. То есть, в любом случае, объем электроэнергии должника, при расчете ОДН будет вычтен из общего объема, потребленного домом. Факт оплаты этого объема не влияет на порядок расчета ОДН и долги одних потребителей **никогда не могут быть выставлены** другим при начислении платы за ОДН.

РАСЧЕТ ОБЪЕМА ОДН ПРИ НАЛИЧИИ ОБЩЕДОМОВОГО ПРИБОРА УЧЕТА?

$$\text{Показания ОДПУ} - \left(\text{Сумма показаний индивидуальных счетчиков} + \text{Показания счетчика парикмахерской (нежилые помещения)} \right) = \text{Электроэнергия на ОДН}$$

СКОЛЬКО ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ ОДН ПРИХОДИТСЯ НА КВАРТИРУ?

$$\text{Электроэнергия, израсходованная на ОДН в доме} \times \text{Общая площадь квартиры} / \text{Суммарная площадь жилых и нежилых помещений} = \text{Объем ОДН, приходящийся на квартиру (кВт/ч)}$$

ПОЧЕМУ ПОКАЗАТЕЛЬ ОДН У ВСЕХ РАЗНЫЙ?

ОДН распределяется пропорционально площади жилого помещения. Поэтому в одном многоквартирном доме начисление за электроэнергию, предоставленную на ОДН, у квартир с разной площадью будет разным. Таким образом, расход на ОДН, например, для трёхкомнатной квартиры будет больше, чем для однокомнатной — вне зависимости от количества проживающих в ней граждан.

Сумма, которую начисляют за потребление услуги на общедомовые нужды (ОДН) рассчитывается по формуле:

Вспомним физику

V – объем
потребления
S – площадь

Ваша сумма за ОДН = $V_{\text{инд ОДН}}$ • Тариф

Где $V_{\text{инд ОДН}}$ – это объем коммунального ресурса, предоставленный на общедомовые нужды, приходящийся на Ваше жилое помещение. Он рассчитывается так:

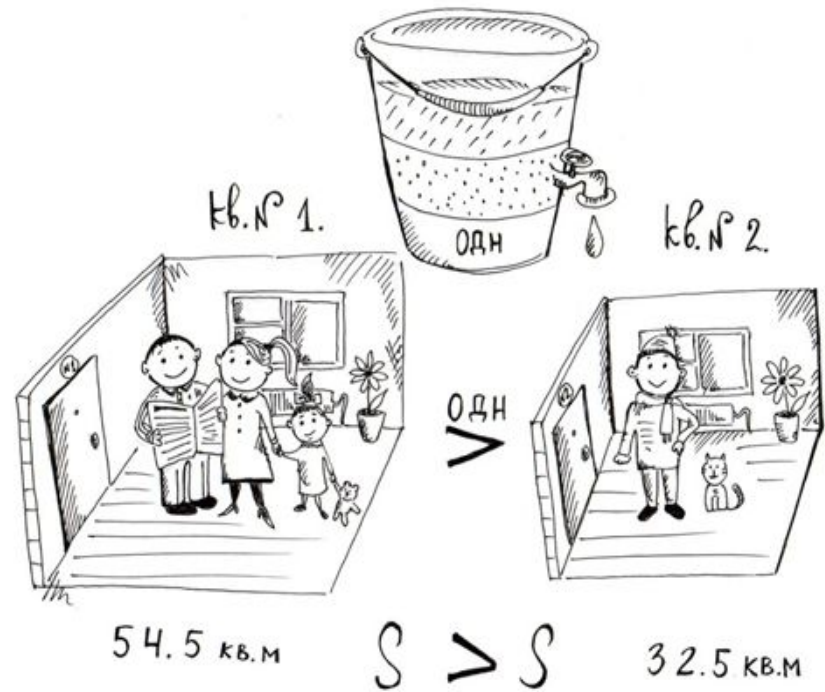
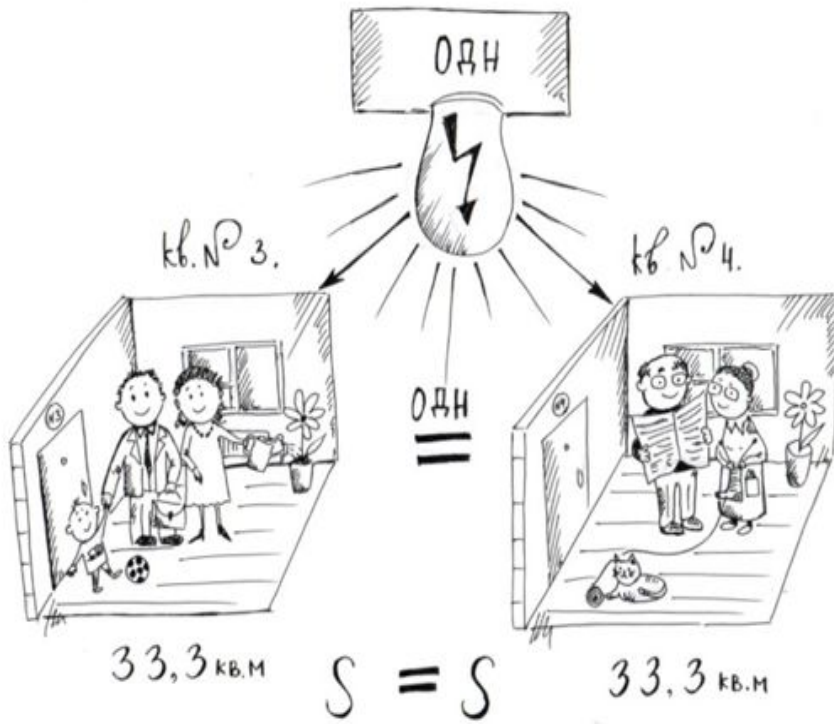
$$V_{\text{инд ОДН}} = \underbrace{(V_{\text{дома}} - V_{\text{в жилых}} - V_{\text{в нежилых}})}_{\text{Объем услуги, затраченный на общедомовые нужды}} \cdot \underbrace{S_{\text{вашего жилья}} / S_{\text{всех помещений дома}}^1}_{\text{Коэффициент для расчета личной доли на ОДН}}$$

¹ При условии, что дом подключен к централизованной системе горячего водоснабжения и отопления, т.е. коммунальные ресурсы не используются дополнительно для самостоятельного производства других коммунальных услуг

Если фактический объем больше нормативного, начисления проводятся в пределах нормативного.

$$V_{\text{дома}} - V_{\text{в жилых}} - V_{\text{в нежилых}} < N_{\text{ОДН}} \times S_{\text{мест общего пользования}}$$

Важно: Теперь законодатель предписывает сравнивать фактический объем услуги, затраченный на общедомовые нужды и объем, рассчитанный по общедомовым нормативам потребления для всего многоквартирного дома. И если фактический объем превышает нормативный, для расчетов будет использоваться именно нормативный объем.





Ставим счетчики

Важно установить приборы учета – общедомовые и индивидуальные. Этого требует закон

и здравый смысл. Контроль потребления энергии позволит не допустить переплаты за ОДН.



Передаем показания

Передавать показания необходимо с 21-го по 25-е число каждого месяца. Важно снимать показания

счетчиков (общедомовых и индивидуальных) в один день. Если хотя бы один собственник не передал показания, это отражается на размере платы за ОДН!



Боремся с воровством энергии

Вся украденная энергия входит в расчет ОДН. Один ворует – платят все остальные.



Пересчитываем жильцов

Важно контролировать количество проживающих людей в тех квартирах, где нет индивидуальных счетчиков. В этом случае потребление энергии рассчитывается по нормативу и зависит от количества жильцов. За "незваного гостя" платить придется всему дому.



Экономим

Как минимум пользуйтесь энергосберегающими лампами, вовремя ремонтируйте электропроводку и следите за техническим состоянием внутридомовых сетей.



Большой ОДН?

Ищем причину



Показания приборов учета передаются не в один день

Если в апреле показания сняли 21-го числа, а в мае 25-го, то начисления за ОДН будут за 35 дней, а не за 30.



У соседей нет электросчетчиков

Таким жильцам начисления за электроэнергию производят по нормативу, что не всегда отражает реальное потребление. Перерасход входит в ОДН.



Соседи не передают показания счетчика в Горэлектросеть

Таким абонентам начисляют "среднюю плату", которая чаще всего ниже фактической. Разница перераспределяется между всеми жильцами дома.



Общедомовой прибор учета поврежден или не работает

В этом случае плата за ОДН будет производиться по нормативу с учетом площади подвалов и чердаков. Это куда больше, чем начисления по счетчику.



Калькулятор ОДН

Считаем ОДН на примере многоквартирного дома

- Дом 9 этажей, 4 подъезда, 128 квартир

Расход электроэнергии по общедомовому прибору учета – 30 633 кВт.ч

- Вычитаем 23 961 кВт.ч – расход электроэнергии по индивидуальным приборам учета. Показания всех приборов снимаются в один день.

- Минус расход по приборам учета нежилых помещений (салон красоты, магазин, медицинская клиника и т.д.) – 1 767 кВт.ч.

Итого получаем 4 905 кВт.ч – расход электроэнергии на общедомовые нужды



Завелся энергвор

В этом случае за недобросовестного соседа будут платить все остальные жильцы в начислениях за ОДН.

- Дальше 4 905 кВт.ч делим на 10 354,6 (площадь, занимаемую жильцами и нежилыми помещениями).

Получаем 0,47 кВт.ч – потребление ОДН на 1 м²

- Средняя площадь квартиры в доме составляет 50 м². Для расчета применяется тариф для жильцов, дома которых оборудованы электрическими плитами, - 2,7 рубля за 1 кВт.ч

23,4 кВт.ч или 63,45 рубля составит ОДН для квартиры в 50 м².*



Капитальный ремонт МКД

ЗА ЧЕЙ СЧЕТ ПРОВОДИТСЯ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС ГЛАСИТ: РЕМОНТ ДОМА (И ТЕКУЩИЙ И КАПИТАЛЬНЫЙ) ПРОВОДИТСЯ ЗА СЧЕТ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ЭТОГО ДОМА, вне зависимости от выбранного ими способа управления многоквартирным домом (МКД) следующими способами:

- непосредственное управление самими собственниками
- управление через организацию товарищества собственников жилья (ТСЖ), или жилищного кооператива (ЖК)
- управление через управляющую компанию

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ чтобы он внезапно не лег непосильным бременем на собственников нужно подумать о его проведении заранее.



ЧТО ТАКОЕ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД?

Капитальный ремонт многоквартирного дома (МКД) — это проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов МКД, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик имущества в МКД.

Чаще всего капитальный ремонт дома подразумевает:

- ремонт / замену внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения;
- установку или замену приборов учета и узлов управления;
- ремонт или замену лифтов, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыш;
- ремонт подвалов;
- утепление и ремонт фасадов и фундамента.

Капитальный ремонт должен проводиться в соответствии с утвержденным проектом и сметами. Если по характеру ремонтных работ не требуется изготовление рабочих чертежей (замена кровли, ремонт фасадов и др.), финансирование капитального ремонта осуществляется по утвержденным сметам или расчетным спискам работ.



ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ

оплаты жилого помещения и коммунальных услуг в среднем
по Российской Федерации на 2015 - 2017 годы

(рублей)

	2015 год	2016 год	2017 год
Федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц	122	131	138,3
Федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц	7	7,3	7,6

	2015 год		2016 год		2017 год	
	ФСС [*]	ФСНР ^{**}	ФСС [*]	ФСНР ^{**}	ФСС [*]	ФСНР ^{**}
Ярославская область	99	7,8	106,3	8,1	112,3	8,5

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАБОТ

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАБОТ

Ремонт крыши |

Ремонт фасада |

Ремонт
внутридомовых
инженерных
систем:

- электроснабжения,
- водоотведения (канализация)
- газоснабжения
- водоснабжения (горячего и холодного)
- теплоснабжения



Ремонт или
замена лифтового
оборудования,
ремонт лифтовых
шахт



Ремонт подвальных
помещений

Ремонт фундамента |



Ремонт пожарного водопровода, систем дымоудаления и противопожарной автоматики

предусматривается в целях соблюдения норм и требований пожарной безопасности

Работы по ремонту или замене мусоропроводов предусматриваются для соблюдения надлежащего санитарного состояния. Существующие мусоропроводы, выполненные из асбестовых труб, практически неремонтопригодны. Предусмотрена установка труб из нержавеющей стали, а также прочищающих и обеззараживающих современных устройств

Ремонт или замена системы внутреннего водостока с выносом водосточных труб из зон квартир предусмотрена в целях исключения «залития» жилых помещений

Оценка соответствия лифтов по истечению назначенного срока службы (25 лет) на соответствие лифтов требованиям безопасности проводится согласно техническому регламенту

Разработка проектной документации выполняется с целью выявления дефектов по каждой системе дома и определения экономически эффективных и безопасных решений по их устранению

Осуществление строительного контроля является гарантией качественного выполнения необходимых работ и применения соответствующих строительных материалов

Виды работ по капитальному ремонту

По порядку формирования и расходования средств Регионального фонда	По федеральному закону №185-ФЗ
<p>1) ремонт и установка внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения (при наличии проектного решения), в том числе с установкой коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);</p> <p>2) ремонт и замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;</p> <p>3) ремонт крыш, в т.ч. с улучшением характеристик (при наличии проектного решения);</p> <p>4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;</p> <p>5) утепление и ремонт фасадов, в том числе балконов, отмостков, смена входных дверей, окон подъездов, ремонт и реконструкция встроено-пристроенных помещений лестничных клеток;</p> <p>6) ремонт фундаментов многоквартирных домов;</p> <p>7) ремонт и утепление внутренних водостоков;</p> <p>8) ремонт мусоропроводов.</p>	<p>1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;</p> <p>2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;</p> <p>3) ремонт крыш;</p> <p>4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;</p> <p>5) утепление и ремонт фасадов;</p> <p>6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);</p> <p>7) ремонт фундаментов многоквартирных домов, в том числе на свайном основании, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях.</p>

Пошаговая схема действий для собственников при выборе способа формирования фонда капитального ремонта



Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора

Шаг 1

Инициировать
общее собрание

Инициатором собрания могут выступить: совет МКД, председатель, правление ТСЖ или ЖСК, инициативная группа из числа собственников,

Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока формирования созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято собственниками ранее.

Шаг 2

Направление сообщения о
проведении собрания
собственникам

Сообщение о проведении общего собрания собственникам МКД направляются не позднее 10 дней до даты его проведения.

Шаг 3

Проведение общего
собрания собственников
МКД

Собрание считается правомочным при участии 2/3 собственников, от общего числа голосов. Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника. В случае если на очном собрании не было кворума возможно проведение собрания в заочной форме. Решение считается принятым если за него проголосовало больше половины участников. По результатам голосования оформляется протокол общего собрания.

Шаг 4

Открытие спецсчета

В случае если собственники выбрали способ формирования фонда на специальном счете, то его владелец не позднее чем за 5 дней до окончания срока формирования фонда должен выбрать банк и открыть спецсчет

Шаг 5

Уведомление о выборе
способа формирования
фонда

В случае если собственники выбрали способ формирования фонда на специальном счете, то его владелец в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания

В случае если собственники выбрали способ формирования фонда на счете регионального оператора, то не позднее чем за 5 дней до окончания срока формирования фонда они должны направить уведомление и копию протокола региональному оператору.

Формирования фонда капитального ремонта в многоквартирных домах

Способы формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов



Перечисление взносов
на капитальный ремонт
на СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ
Владельцем могут быть:
УК, ТСЖ, ЖСК,
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР



Перечисление взносов
на капитальный ремонт
на
ОБЩИЙ СЧЕТ
РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещения в многоквартирном доме в течение 6 месяцев после официального опубликования утвержденной Региональной программы, в которую включен дом (опубликована 05.05.2014 в Бюллетень законом ПК, правовых актов губернатора ПК, ППК, исполнительных органов государственной власти ПК №17)

Формирование фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на специальном счете и общем счете регионального оператора



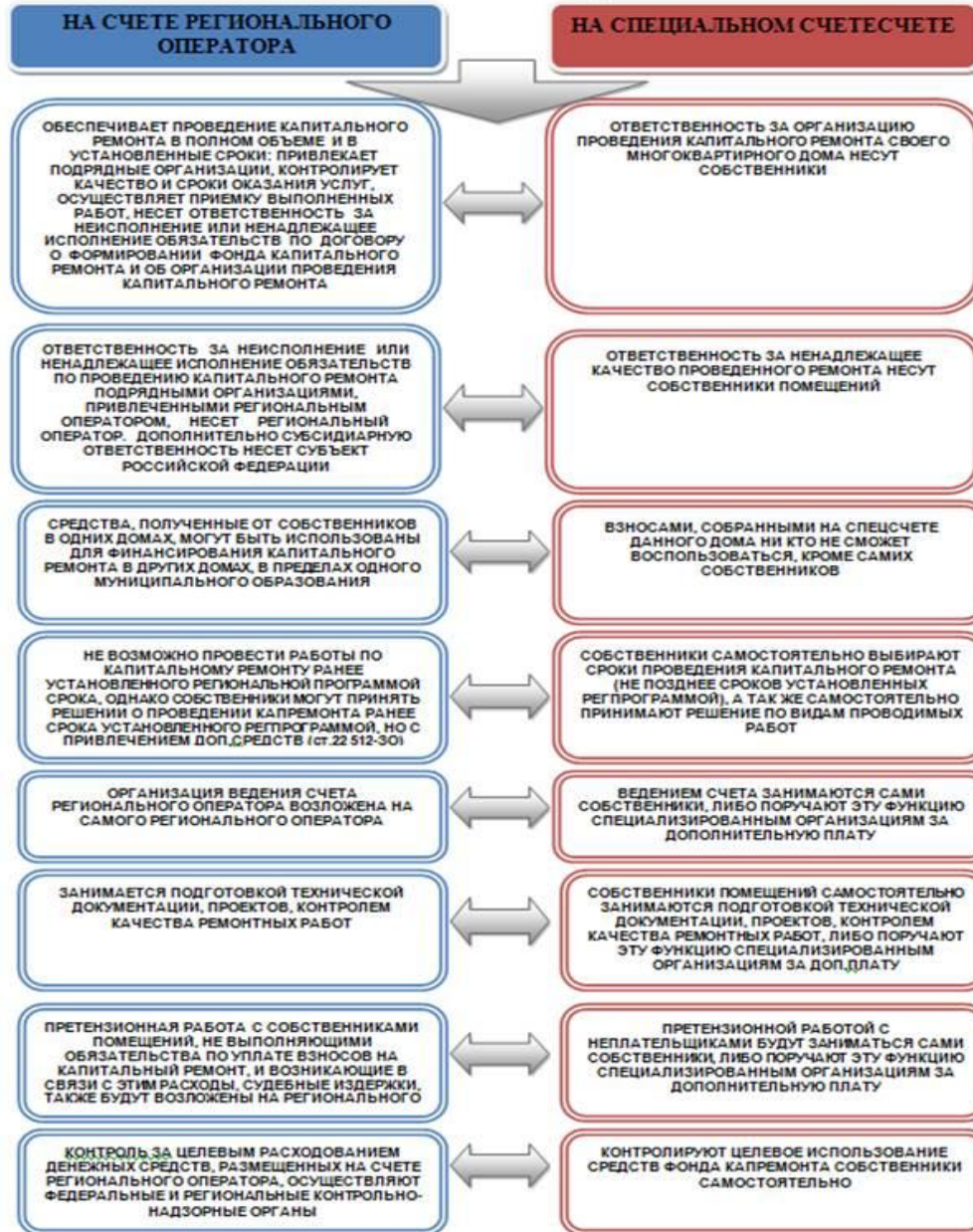
На специальном счете собираются взносы на капитальный ремонт собственников помещений только одного многоквартирного дома. Взносы могут быть использованы только на ремонт данного дома. Все решения принимают собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании



На общем счете Регионального оператора собираются взносы собственников помещений многоквартирных домов расположенных на территории области

Для капитального ремонта дома могут быть заимствованы взносы других домов, расположенных в границах одного муниципального образования (городского округа, муниципального района)

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



Открываем специальный счет многоквартирного дома - накапливаем средства на капитальный ремонт самостоятельно

Обязательные условия:

Спец-счет можно открыть ТОЛЬКО на юридическое лицо:

- ТСЖ,
- Управляющая компания,
- ЖСК,
- Региональный оператор.



1. Нет задолженности перед Региональным оператором по оплате проведенного ремонта.

2. Есть желание взять судьбу своего дома в свои руки.



Спец-счет может быть открыт в тех банках, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд. руб.

Список таких банков есть на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации (cbr.ru).



Что нужно сделать, чтобы открыть спец-счет многоквартирного дома

- ✓ Провести собрание
- ✓ Принять решение об открытии специального счета дома
- ✓ Направить решение собрания Региональному оператору



ОБЯЗАТЕЛЬНО нужно определить:

- 1** Размер ежемесячного взноса (должен быть не менее минимального размера, установленного законодательством)
- 2** Владельца спец-счета.
- 3** Банк, в котором будет открыт спец-счет.

Голосование на общем собрании жильцов считается состоявшимся, если в нем приняло участие не менее 66,67 % (2/3) всех собственников.

Открывая специальный счет дома, собственники приобретают ряд обязанностей

- Организация ремонта (ведение счета, поиск подрядчиков и т.д.).
- Контроль за качеством проведения ремонтных работ.
- Приемка работ у подрядчиков.
- Соблюдение сроков проведения ремонта, установленных Региональной программой и ее Краткосрочным планом реализации.
- Работа с должниками.



Услуги по печати платежных листов оказывают расчётно-кассовые центры, многофункциональные центры и некоторые другие организации

Ответственное лицо, выбранное жильцами, в обязательном порядке должно вывесить в доме объявление с выходными данными спец-счета

Владелец спец-счета:

1. Обязан представлять в орган государственного жилищного надзора сведения о сумме платежей собственников всех помещений в доме, зачисленных на счет, об остатке средств на счете и о всех операциях по данному счету.
2. Обязан предоставлять информацию о состоянии счета многоквартирного дома по письменному требованию собственников.

Владелец спец-счета может проводить банковские операции ТОЛЬКО при предъявлении ПРОТОКОЛА общего собрания



ЗА

Накопив минимальную сумму (30 %), можно приостановить дальнейший сбор средств вплоть до проведения первого вида работ по капитальному ремонту.

ПРОТИВ

Вся ответственность за сбор средств и проведение капитального ремонта ложится на собственников

Что необходимо сделать для формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?

Собственники помещений должны:

1



Принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на общем собрании собственников жилья.

2



Направить протокол общего собрания в адрес регионального оператора

3



Заклучить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. 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.

4



Ежемесячно вносить взносы на капитальный ремонт на счет.

Фонд капитального ремонта на счете регионального оператора

Ключевые особенности

• Субъект Российской Федерации создает некоммерческую организацию - оператора фондов капремонта МКД (региональный оператор)

• Взносы собственников помещений на капитальный ремонт уплачиваются на счет регионального оператора.

• Региональный оператор по договору с собственниками обязуется обеспечить организацию и финансирования капремонта МКД в сроки, определенные региональной программой

• Региональный оператор является *техническим заказчиком ремонта*, осуществляет финансирование капитального ремонта

• Очередность капитального ремонта МКД в рамках региональной программы устанавливается исходя из критериев, принятых субъектом РФ

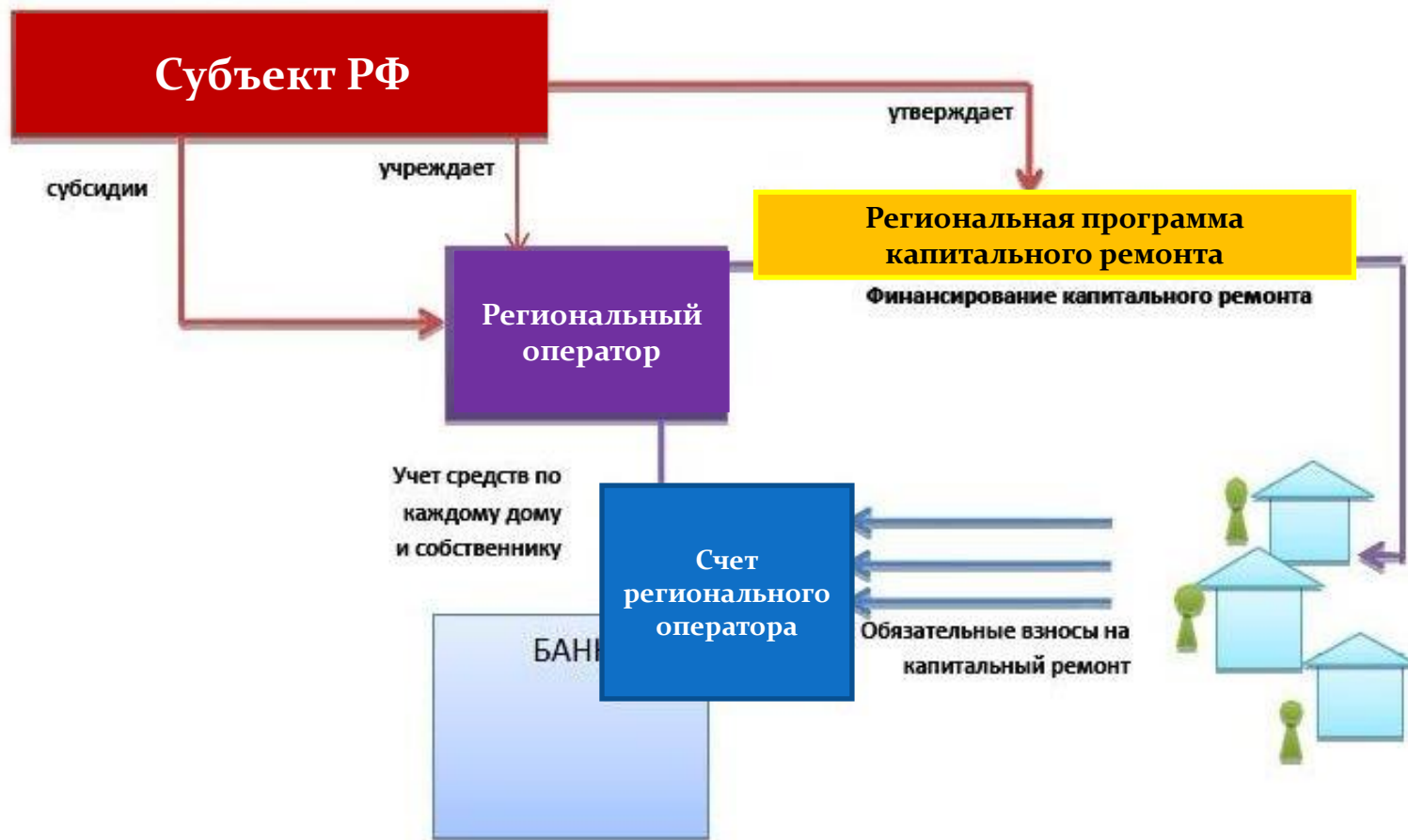
• Субъект РФ несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками

Схема финансирования



Финансирование капитального ремонта МКД осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта дома, перечисленных региональному оператору, средств фондов ремонта других домов, субсидий местного и (или) регионального бюджета.

Финансирование капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора



**Схема проведения капитального ремонта МКД с использованием средств
Регионального фонда
в случае принятия решения общим собранием собственников МКД
в рассрочку.**



Организация и проведение работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах



Способ формирования фонда капитального ремонта дома может быть изменен в любое время

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ перехода:

- ✓ Отсутствуют непогашенные кредиты/заемы, взятые на проведение капитального ремонта.
- ✓ Отсутствует задолженность по оплате выполненных ремонтных работ.
- ✓ Принято соответствующее решение на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.



Способ формирования фонда капитального ремонта - это способ накопления средств на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

№1

Переход Специальный счет дома – счет Регионального оператора

1. Провести общее собрание собственников, принять решение о переходе.
2. Решение направить владельцу спец счета в течение 5 рабочих дней после вступления в силу решения.
3. Владелец спец счета должен перечислить накопленные средства фонда капремонта дома на счет Регионального оператора в течение 5 дней после вступления в силу решения.
4. Владелец спец счета должен передать все документы и информацию, связанную с формированием фонда капремонта данного дома Региональному оператору.



Данное решение вступит в силу через 1 МЕСЯЦ после направления владельцу спец-счета решения общего собрания собственников

№2

Переход Счет Регионального оператора – специальный счет дома

1. Провести общее собрание собственников, принять решение о переходе.
2. Определить на собрании
 - размер ежемесячного взноса на капремонт (должен быть не меньше минимального взноса, установленного законодательством);
 - владельца спец-счета;
 - банк, где будет открыт спец-счет.
3. Решение направить региональному оператору в течение 5 рабочих дней.
4. Региональный оператор должен перечислить накопленные средства фонда капремонта дома на спец-счет дома в течение 5 дней после вступления в силу решения.
5. Региональный оператор должен передать все документы и информацию, связанную с формированием фонда капремонта данного дома владельцу спец-счета.

Способы формирования фонда капремонта:

✓ На специальном
счете дома.

✓ На счете
Регионального
оператора.



Данное решение вступит в силу через 1 ГОД после направления Региональному оператору решения общего собрания собственников

БЛАГОДАРЮ
ЗА ВНИМАНИЕ!