**Территориальный отдел по Динскому, Красноармейскому и Калининскому районам НКО «Фонд капитального ремонта МКД» ИНФОРМИРУЕТ:**

В настоящее время на территории Краснодарского края проходит реализация долгосрочной программы капитального ремонта многоквартирных домов, создана некоммерческая организация «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов», которая выполняет функции регионального оператора.

В случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, собственники помещений в многоквартирных домах должны заключить договор с НКО «Фонд капитального ремонта МКД». Однако содержание договора вызывает множество вопросов у жителей МКД. Подробнее рассказали о новых правилах капитального ремонта сотрудники территориального отдела НКО «Фонд капитального ремонта МКД» по Динскому, Калининскому, Красноармейскому районам.

Вопрос о том, почему в договоре не прописана сумма, от которой будут отталкиваться при расчете трафика на капитальный ремонт, волнует большинство жителей многоквартирных домов. Как без обследования домов можно сформировать данный тариф, ведь договор заключается без приложения к нему акта обследования? При ответе на этот вопрос следует учитывать, что форма договора о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора утверждена Приказом департамента жилищно – коммунального хозяйства Краснодарского края от 27 мая 2014 года № 90. Согласно Закону Краснодарского края от 01.07.2013 № 2735-КЗ в договоре не может быть прописана единая сумма, от которой следует отталкиваться при расчете суммы оплаты за капитальный ремонт на весь период реализации Региональной программы. Минимальный размер взноса устанавливается ежегодно до 1 января очередного года реализации программы. Законом Краснодарского края от 01.07.2014 № 2735-КЗ (статья 9) установлен минимальный размер взноса за капитальный ремонт на 2014 и 2015 годы, который составляет 5 рублей 32 копейки на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме.

Все виды работ, предусмотренные Региональной программой, в отношении каждого МКД, включенного в нее, разбиты на пятилетние периоды, в течение которых планируется выполнение таких работ. Некоторые виды работ по капитальному ремонту общего имущества собственников в МКД за тридцатилетний период данной Региональной программой предусмотрено выполнить по 2-3 раза. Таким образом, мнение о том, что если Региональная программа рассчитана на 30 лет, то капитальный ремонт МКД будет произведен не раньше истечения этого срока, совершенно безосновательно и ошибочно. Капитальный ремонт будет проведен в период действия программы.

Более подробную информацию о сроках выполнения конкретного вида работ, предусмотренных Региональной программой для конкретного многоквартирного дома, можно узнать на сайте [www.kapremont23.ru](http://www.kapremont23.ru), или обратившись в территориальный отдел НКО «Фонд капитального ремонта МКД». Территориальный отдел по Динскому, Красноармейскому и Калининскому районам расположен по адресу: ст. Динская, ул. Красная, 12, 2-ой этаж, офис № 9 и №10.

Безосновательное недоверие вызвал у собственников квартир пункт договора, в котором прописано предоставление согласия на обработку персональных данных, в том числе автоматизированную обработку и передачу третьим лицам, с которыми Региональный оператор заключил соответствующие договоры. В случае, если собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, товзносы на капитальный ремонт уплачиваютсяна основании платежных документов, представленных Региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Таким образом, персональные данные используются в целях исполнения условий договора, а именно в целях подготовки платежных документов, в которых указывается ФИО собственника, адрес его проживания, доля собственности, площадь квартиры и т.д. Под третьими лицами в данном пункте подразумеваются организации, с которыми Региональный оператор будет заключать договор по доставке платежных документов собственникам помещений в МКД, а не коллекторские агентства, как думают некоторые граждане. Данный пункт в договоре предусмотрен в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 года № 152 «О персональных данных».

Согласно ч. 1 ст. 181 ЖК РФ, собственники помещений в МКД, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, обязаны заключить с Региональным оператором договор. Договоры, подписанные собственниками помещений в МКД менее 50%, считаются незаключенными.Однако уплата собственником помещения в МКД взноса на кап.ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением. Это значит, что, даже не подписав договор, а уплатив по квитанции один раз, договор с Региональным оператором будет считаться заключенным.

Если же собственник квартиры отказывается от оплаты по платежным документам, он является нарушителем ЖК РФ, а значит - Федерального законодательства. Региональный оператор вправе обратиться в суд при неуплате по квитанциям более трех месяцев, а также начислять проценты за несвоевременную оплату согласно п. 14.1 ст. 155 ЖК РФ. Все судебные издержки, будет выплачивать сторона, признанная нарушившей законодательство. Любое невыполнение закона, всегда решается в судебном порядке. Хотелось бы, чтобы все собственники помещений в МКД, нарушающие своими действиями законодательство осознавали это. В штате Регионального оператора имеются высококвалифицированные юристы, которые будут заниматься решениями всех спорных вопросов, возникающих в процессе деятельности, в том числе с невыполняющими условия договора подрядными организациями, собственниками помещений в МКД, нарушающими своими действиями действующее законодательство. Это значительно облегчит жизнь гражданам, которые заботятся о своем имуществе.

Некоторых жителей МКД интересует вопрос о том, какую ответственность несут специалисты, утверждающие проектно-сметную документацию. При ответе на этот вопрос, прежде всего, следует учитывать, что специалисты НКО «Фонд капитального ремонта МКД» имеют соответствующее образование, прошли необходимое обучению и имеют в данной деятельности многолетний опыт работы.

В соответствии с частью 1 статьи 188 Жилищного кодекса убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками, в соответствии с Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

Некоторую настороженность вызвали у жильцов даты заключения договоров с Региональным оператором. Однако волноваться собственникам квартир не стоит. Дата договора указана в соответствии с ч. 3 ст. 181 ЖК РФ и не должна превышать 10-ти дней от даты принятия органом местного самоуправления соответствующего решения, реквизиты которого также указаны в преамбуле договора.

Многочисленными вопросами задаются жители тех многоквартирных домов, которые в скором будущем планируют собственными силами провести ремонт дома. Будут ли зачтены денежные средства, за счет которых он будет сделан? Жильцам таких МКД не стоит беспокоиться. Порядок зачета средств, затраченных собственниками помещений в МКД на капитальный ремонт общего имущества в МКД, осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 7 Закона Краснодарского края от 01.07.2013 № 2735-КЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края».

В случае, если до наступления установленного региональной программой планового периода проведения капитального ремонта многоквартирного дома были оказаны отдельные услуги и (или) выполнены отдельные работы по капитальному ремонту данного многоквартирного дома, предусмотренные региональной программой, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и (или) средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома повторное оказание этих услуг и (или) выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем установленный размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, засчитываются в определенном настоящей статьей порядке в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в данном многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (далее - зачет стоимости капитального ремонта).

Для проведения зачета стоимости капитального ремонта МКД лицу, осуществляющему управление домом, необходимо предоставить региональному оператору оригиналы и копии документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которым оформлено решение о проведении зачета стоимости капитального ремонта;

2) договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома;

3) акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, утвержденные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;

4) документы, подтверждающие исполнение в полном объеме обязанности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в соответствии с договором, указанным в пункте 2 настоящей части.

После сверки оригиналы представленных документов возвращаются Региональным оператором лицу, представившему их.

Узнать более подробную информацию, касающегося этого, а также любых других вопросов, связанных с капитальным ремонтом, Вы можете на сайте НКО «Фонд капитального ремонта МКД» (www.kapremont23.ru). Кроме того, специалисты территориального отдела по Динскому, Калининскому, Красноармейскому районам всегда рады Вам помочь. Для консультаций обращайтесь по адресу: ст. Динская, ул. Красная, 12, 2-ой этаж, офис № 9 и №10. Тел. 5-09-70; 5-09-71.