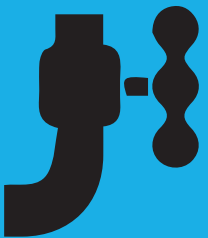
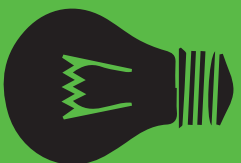


АЗБУКА  
ЖКХ



---

**КВАРТИРНЫЕ  
ВОПРОСЫ**

Каждый житель многоквартирного дома хочет, чтобы в его дворе было уютно, в подъезде чисто, а в квартире тепло и светло. Однако для комфортной и качественной жизни собственнику жилья сегодня недостаточно вовремя получать и оплачивать счета. Порой оказываемые услуги не соответствуют должному уровню, а иногда мы

переплачиваем за них лишние деньги. Как сделать так, чтобы цена услуг всегда соответствовала качеству? Какие механизмы в законодательстве помогут нам защитить свои права? А также о чём нужно знать каждому собственнику жилья в многоквартирном доме? В этом буклете вы найдёте ответы на самые актуальные жилищные вопросы.



## Раздел I.

### Что должен знать собственник жилья?

1. Кто такой собственник?
2. Какими правами и обязанностями наделен собственник?
3. Что такое «общее имущество»?
4. Как распределяются расходы по содержанию общего имущества между собственниками жилых помещений в многоквартирных домах?
5. Имеют ли право собственники помещений первого этажа (коммерческая организация) жилого дома занимать подвальные помещения, производить там какие-либо работы?
6. Имеют ли право собственники квартир строить на лестничной клетке кладовки и отгораживать карманы?
7. Законно ли организовывать во дворе дома отгороженные парковочные места?
8. Можно ли установить во дворе шлагбаум?

## Раздел II.

### Как управлять своим домом?

1. Что такое управление многоквартирным домом?
2. Какие способы управления домом существуют?
3. Зачем нужно ходить на общие собрания дома?
4. Как организовать общее собрание?
5. Как принимаются решения на общем собрании?
6. Что делать, если собственник не согласен с принятым на собрании решением?

## Раздел III.

### За что мы платим?

1. Из чего складывается сумма в платеже?
2. Когда производится перерасчет платы за жилое помещение?
3. Когда производится перерасчет платы за коммунальные услуги?
4. Что делать, если в течение отопительного сезона в квартире холодно?
5. Что делать, если температура горячей воды ниже нормы?
6. Сколько придётся переплатить, если в квартире не установлены счётчики?
7. Почему жители 1-го этажа должны оплачивать лифт, если этой услугой не пользуются?
8. В каком размере услуги ЖКХ будут оплачивать собственники квартир, где никто не зарегистрирован?

## Раздел IV.

### Капитальный ремонт общего имущества: новый подход

1. В чём заключаются новые правила капитального ремонта?
2. Сколько нужно будет платить за капитальный ремонт?
3. Как накопить средства на капитальный ремонт дома?
4. В чём преимущества формирования фонда капитального ремонта на общем счете регионального оператора?
5. В чём преимущества формирования фонда капитального ремонта на специальном счете дома?
6. Кто может быть владельцем специального счета?
7. Какие виды работ относятся к капитальному ремонту?

# 1. Кто такой собственник?

Собственник — лицо, которому имущество принадлежит на праве собственности (в результате приватизации, купли-продажи, наследования и так далее) и которое имеет право распоряжаться им.



# 2. Какими правами и обязанностями наделен собственник?

Собственник жилого помещения обладает им, вправе извлекать из него полезные свойства (например, получать доходы от сдачи внаём), используя при этом его по личному усмотрению, а также определять судьбу жилья (продавать, дарить, завещать, распоряжаться иным образом).

Особенность собственности в многоквартирном доме заключается в том, что кроме собственной квартиры имеется еще и так называемое «общее имущество». А помимо прав, у собственника имеются и обязанности. Например, своевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, соблюдение правил содержания общего имущества и правил пользования жилым помещением. И конечно, собственник жилья несёт ответственность за несоблюдение прав и законных интересов соседей.

## 3. Что такое «общее имущество»?

Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество дома. В него входят:

- помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

## 4. Как распределяются расходы по содержанию общего имущества между собственниками жилых помещений в многоквартирных домах?

Каждый владелец квартиры обязан нести расходы не только на содержание принадлежащего ему помещения, но и участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы определяется соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, то есть, пропорционально квадратным метрам общей площади квартиры.



## 5. Имеют ли право собственники помещений первого этажа (коммерческая организация) жилого дома занимать подвальные помещения, производить там какие либо работы?

Подвалы, не являющиеся частью квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (в которых имеются инженерные коммуникации), относятся к общему имуществу собственников помещений в этом доме. Использование общего имущества возможно только на основании решения общего собрания собственников помещений. Соответственно без согласия собственников помещений организации и иные лица занимать подвалы не имеют права.

Если же в подвале нет инженерных сетей, то право собственности на данное помещение может принадлежать муниципалитету. В данном случае многое зависит от конкретных условий — каково назначение помещения по технической документации, может ли оно использоваться самостоятельно или имеет только вспомогательное значение и так далее.

## 6. Имеют ли право собственники квартир строить на лестничной клетке кладовки и отгораживать карманы?

По закону помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, принадлежат всем собственникам помещений на праве общей долевой собственности. И лестничная клетка, а также площадка или тамбур перед квартирами — часть общего имущества.

Приватизировать (отчуждать или сдавать в аренду) их части, либо самовольно воспользоваться ими, нельзя. Однако возвести кладовую или отгородить карман можно законно. Решить этот вопрос необходимо на общем собрании собственников жилья. Остальные владельцы квартир должны быть согласны с фактическим уменьшением их доли в составе общего имущества.

Важно, что при этом возведенные постройки должны быть согласованы с органами архитектуры и градостроительства, соответствовать правилам пожарной безопасности и не ущемлять права других владельцев имущества (например, не препятствовать доступу к мусоропроводу, к электрощиткам и другому оборудованию).

При не достижении согласия в вопросе пользования имуществом, находящимся в общей долевой собственности, дело решается в судебном порядке.

## Раздел I.

# 7. Законно ли организовывать во дворе дома отгороженные парковочные места?

Каждый собственник помещения в многоквартирном доме вправе оставить свой автомобиль во дворе, не создавая помех движению. Исключение составляют участки, которые по решению общего собрания не предполагают возможности оставлять там машины (например, игровые площадки, газоны). Поэтому никто не вправе самовольно огораживать себе «парковочные» места, вешать цепи, ленты и т.д.



# 8. Можно ли установить во дворе шлагбаум?

Законодательством предусмотрена возможность установки подобных устройств (столбиков, шлагбаумов) на придомовой территории только в том случае, когда земельный участок, на котором находится многоквартирный дом, оформлен в установленном законом порядке.

Надлежащим образом оформленное право на землю позволяет жильцам дома эффективно защищать свои права на придомовую территорию: не допускать использования этой территории посторонними лицами для парковки автомобильного транспорта, организации торговли и т.п.

**Для установки шлагбаума необходимо:** провести общее собрание жильцов дома (решение должно быть принято большинством голосов); уточнить придомовую территорию (необходимо либо закрепить дворовую территорию на основании справок БТИ, либо обратиться в органы местного самоуправления и подать заявление о формировании земельного участка, на котором расположен дом); согласовать установку шлагбаума в соответствующих инстанциях: Управление архитектуры и градостроительства, служба государственного пожарного надзора, ГИБДД, коммунальная служба. (Одним из основных условий согласования в том, чтобы шлагбаум не ограничивал подъезд к дому автомобилями скорой помощи, пожарных, полиции и др. спецслужб).

## ! ВАЖНО

Незаконная установка шлагбаума предусматривает штраф в размере 500-1000 рублей для физических лиц, 1000-2000 рублей для должностных лиц и 10000-20000 рублей для юридических лиц. После того, как выпи-сан штраф, шлагбаум будет необходимо демонтировать.

# 1. Что такое управление многоквартирным домом?

Управление многоквартирным домом преследует сразу несколько целей. Это и обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, и надлежащее содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг. Управление многоквартирным домом — это деятельность собственников помещений или уполномоченных ими организаций по его эксплуатации и улучшению.



# 2. Зачем нужно ходить на общие собрания дома?

Главным органом управления домом является общее собрание собственников помещений в данном доме. Именно собрание собственников выбирает способ управления домом и решает основные вопросы об определении порядка пользования общим имуществом многоквартирного дома.

**Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:**

- принято решение о реконструкции и капитальном ремонте дома;
- избран способ формирования фонда капитального ремонт;
- утвержден размер взноса на капитальный ремонт сверх установленного минимального размера;
- принято решение о получении кредитов или займов на капитальный ремонт;
- принято решение о выборе управляющей организации или другого способа управления многоквартирным домом;
- принято решение об утверждении договора управления многоквартирным домом;
- принято решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом;
- принято решение о размещении рекламных конструкций на доме;
- принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принято решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

# 3. Какие способы управления домом существуют?

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления многоквартирным домом

## Управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

Жильцы объединяются в ТСЖ, и его правление самостоятельно нанимает поставщиков услуг, выбирает подрядчиков.

### Плюсы:

- ТСЖ может зарабатывать деньги на сдаче в аренду нежилых помещений, прилегающих территорий и направлять их на нужды дома;
- жильцы сами, через правление, распоряжаются своими деньгами, правление можно переизбрать;
- ТСЖ само определяет, что ремонтировать в доме, когда и в каком порядке проводить ремонтные работы, собственники сами выбирают материалы для ремонта, устанавливают порядок сбора денежных средств на эти нужды;
- в ТСЖ могут создаваться накопительные счета в целях, определяемых самими собственниками: на капитальный ремонт, на благоустройство детских площадок и т.п.

### Минусы:

- коллективная ответственность;
- члены ТСЖ не являются потребителями, то есть,

на них не распространяется закон «О защите прав потребителей» и они не имеют права подавать в суд или прокуратуру при отключении отопления, электроэнергии, воды и прочее;

- работу с неплательщиками ТСЖ ведёт самостоятельно. Может сложиться ситуация, что задолженность неплательщиков будет распределена между жильцами, если невозможно взыскать ее с неплательщиков;
- ТСЖ необходимо организовать бухгалтерию, и т.п.;
- если в доме немного квартир, то создавать ТСЖ дорого.

## Непосредственное управление собственниками помещений

### Плюсы:

- все вопросы решаются без посредников на общем собрании собственников;
- оплата коммунальных услуг производится непосредственно поставщику, каждый собственник квартиры отвечает по долгам лично, а не за весь дом;
- оплата коммунальных услуг без наценки, поскольку отсутствует посредник;
- нет коллективной ответственности.

### Минусы:

- организационные трудности: по любому вопросу необходимо проводить собрание собственников;
- коммунальные услуги на общедомовые нужды не ограничиваются нормативным потреблением;
- этот способ не даёт право на получение средств на капитальный ремонт от государства.

## Управление управляющей организацией

Собрание собственников жилья принимает решение о сотрудничестве с той или иной организацией и поручает ей управление домом.

### Плюсы:

- собственником заключается один договор и на техобслуживание и на коммунальные услуги с управляющей организацией. Договоры с поставщиками услуг заключает управляющая организация от своего имени;
- профессионализм управления;
- возможность влиять на качество услуг: если жильцы недовольны работой компании, они вправе ее поменять. Или пожаловаться в Государственную жилищную инспекцию;
- судебные споры менее трудоемки и затратны;
- имеется лицо, не являющееся собственником помещения в доме, к которому можно предъявлять претензии по качеству.

### Минусы:

- в отношения между поставщиком коммунальных услуг и собственником включается недёшево оплачиваемый посредник;
- посредники могут затруднить получение денег поставщиками, например, расходуя собранные средства на свои цели, не передавая их по назначению;
- наличие риска: Управляющая компания может разориться и обанкротиться. Также есть вероятность натолкнуться на мошенников при выборе управляющей организации;
- контроль затруднен;
- Управляющая компания отчитывается перед собственниками всего раз в год;

## ВАЖНО

С 1 апреля 2015 года непосредственное управление могут осуществлять лишь собственники помещений домов, состоящих максимум из 16 квартир.



## 4. Как организовать общее собрание?

Инициатором собрания может быть любой собственник жилья или несколько собственников — инициативная группа. Главное — это суметь собрать в одном месте более половины собственников многоквартирного дома. Инициатор проведения общего собрания обязан сообщить об этом собственникам не менее чем за десять дней до даты проведения собрания. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом или вручено каждому собственнику помещения под роспись, либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников.

## 5. Как принимаются решения на общем собрании?

Решения на общем собрании принимаются голосованием. При этом учитываются мнения только тех собственников, которые пришли на собрание или предоставили доверенность.

Для решения преобладающего числа вопросов достаточно простого большинства голосов. Исключение составляют вопросы о проведении капитального ремонта, реконструкции многоквартирного дома, об использовании земельного участка и о передаче в пользование общего имущества дома. Для их решения требуется не менее двух третей голосов собственников.

### **ВАЖНО**

1. Решения общего собрания являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех жильцов, которые не участвовали в голосовании.
2. Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме

## Раздел II.

# 6. Что делать, если собственник не согласен с принятым на собрании решением?

Собственник помещения в течение шести месяцев может обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников с нарушением требований Жилищного Кодекса.

Однако суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голос этого собственника не мог повлиять на результаты голосования, а также, если допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

## Раздел III.

# 1. Из чего складывается сумма в платеже?

Плата за услуги ЖКХ складывается из двух основных составляющих:

- Оплата коммунальных услуг.
- Расходы на содержание и ремонт жилых помещений (в том числе на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме)
- Взнос на капитальный ремонт.

Плата за те услуги, которыми мы пользуемся в нашей квартире, и которые создают благоприятные условия для жизни, — это плата за коммунальные услуги.

К ним относятся:

- отопление,
- горячее и холодное водоснабжение,
- канализация (водоотведение),
- электроснабжение,
- газоснабжение.

В Кемеровской области размер платы за коммунальные услуги устанавливается органами местного самоуправления как в пределах социальной нормы,

так и сверх социальной нормы и для собственников квартир, в которых никто не зарегистрирован.

Плата, взимаемая за содержание и текущий ремонт дома, называется платой за жилищные услуги, включая вывоз и захоронение твердых бытовых отходов, содержание и текущее обслуживание лифтов.

Если дом управляется управляющей компанией, то эту плату определяет общее собрание собственников жилья, а если в доме сформировано товарищество собственников жилья (ТСЖ) или жилищный кооператив, то органы их управления.

В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом или размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, то стоимость этих услуг устанавливается органом местного самоуправления.

## 2. Когда производится перерасчет платы за жилое помещение?

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана произвести перерасчет за не оказанную услугу.



## 3. Когда производится перерасчет платы за коммунальные услуги?

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при проведении 1 раз в год профилактических работ, размер платы за каждую коммунальную услугу подлежит уменьшению.

Холодное водоснабжение должно быть доступно круглогодично. При этом общая продолжительность перерывов в подаче холодной воды в течение месяца не должна превышать 8 часов, а единовременное отключение не должно превышать 4 часов подряд. Горячее водоснабжение должно быть доступно круглогодично. Допустимая продолжительность перерывов такая же, как и для холодного водоснабжения, но в случае если авария произошла на тупиковой магистрали, перерыв может составлять до 24 часов. (в летний период отключение горячей воды осуществляется по графику, установленному органами местного самоуправления)

### ! ВАЖНО

Требования к качеству коммунальных услуг, а также допустимые перерывы в их предоставлении закреплены законом.

Водоотведение. Допустимая продолжительность перерыва — не более 8 часов суммарно в течение 1 месяца или 4 часа одновременно. Электроснабжение должно осуществляться бесперебойно круглосуточно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения — 2 часа при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания, 24 часа при наличии одного источника питания. Отопление должно осуществляться круглосуточно бесперебойно в течение отопительного периода. За каждый час сверх допустимого перерыва снабжения каким-либо ресурсом плата снижается на 0,15%.

## 4. Что делать, если в течение отопительного сезона в квартире холодно?

Нормативная температура в жилых помещениях в течение отопительного сезона согласно санитарным нормам и правилам составляет не ниже  $+20^{\circ}\text{C}$ , а для жильцов угловых квартир — не ниже  $+22^{\circ}\text{C}$ .

В случае нарушения указанной температуры потребителю необходимо сделать заявку исполнителю коммунальных услуг (ТСЖ, управляющая компания) о проведении замера температуры воздуха в квартире. Замер должен быть произведен не позднее 2 часов с момента получения сообщения о низкой температуре в квартире, если только потребителем и исполнителем не согласовано иное время.

По итогам замера составляется акт, один экземпляр которого остается у потребителя. Затем потребителю необходимо написать заявление исполнителю коммунальных услуг в двух экземплярах с просьбой восстановить качество коммунальной услуги. При

подаче заявления необходимо, чтобы на экземпляре потребителя стояла отметка о принятии документа исполнителем. Далее исполнитель коммунальных услуг должен принять меры для восстановления нормативной температуры в квартире. В случае если исполнитель не устранит нарушение, потребитель имеет право обратиться с жалобой в Жилинспекцию или Роспотребнадзор для проведения проверки по факту нарушения качества коммунальной услуги.

## 5. Что делать, если температура горячей воды ниже нормы?

Нормативная температура горячей воды для потребителя по «Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам» должна быть не ниже  $+50^{\circ}\text{C}$  и не выше  $+75^{\circ}\text{C}$ . В случае нарушения указанной температуры потребителю также необходимо сделать заявку о проведении замера температуры воды.

Далее потребителю следует обратиться к исполнителю коммунальной услуги с заявлением о перерасчете платы за горячую воду с момента составления акта и до восстановления подачи горячей воды надлежащей температуры. Исполнитель производит уменьшение оплаты в расчетном периоде, следующим за тем, в котором было восстановлено предоставление горячей воды нормативной температуры.

Если же температура горячей воды ниже  $+40^{\circ}\text{C}$ , то за каждый час подачи горячей воды суммарно в течении расчетного периода оплата потребленной горячей воды производится по тарифу холодной воды.



### Раздел III.

## 6. Сколько придётся переплатить, если в квартире не установлены счётчики?

При отсутствии счётчиков собственник квартиры платит за потребляемые ресурсы по нормативу. То же самое происходит, когда жильцы не подают своевременно показания счётчиков.

Однако эти ситуации в итоге негативно сказываются на размере платы всех собственников в многоквартирном доме в части оплаты общедомовых нужд. Ведь у управляющих организаций в этом случае нет возможности определять точное потребление коммунальных услуг жильцами таких квартир.

В связи с этим Правительство РФ приняло поправки, которые вводят повышающие коэффициенты для граждан, оплачивающих коммунальные услуги по нормативу:

- с 1 января 2015 г. по 30 июня 2015 г. — 1,1;
- с 1 июля 2015 г. по 31 декабря 2015 г. — 1,2;
- с 1 января 2016 г. по 30 июня 2016 г. — 1,4;
- с 1 июля 2016 г. по 31 декабря 2016 г. — 1,5;
- с 2017 года — 1,6.

## 7. Почему жители 1-го этажа должны оплачивать лифт, если этой услугой не пользуются?

По закону лифт многоквартирного дома входит в состав общего имущества. Соответственно собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.



### Раздел III.

## 8. В каком размере услуги ЖКХ будут оплачивать собственники квартир, в которых никто не зарегистрирован?

Ситуация, когда в квартире никто не зарегистрирован, фактически проживают и при этом пользуется коммунальными услугами.

В итоге, оплата потребленных, но неоплаченных «пустыми квартирами» услуг ложится на плечи всех собственников помещений многоквартирного дома.

В Кузбассе с недавнего времени подобные ситуации решают с помощью новой тарифной политики. Так, в Кемерове с 1 апреля 2014 года квартплата за жилье, в котором никто не зарегистрирован или которое сдается в аренду, увеличилась. В целом оплата коммунальных услуг повысилась для этой категории горожан примерно на 30%.

Напомним, что жители региона до сих пор оплачивают коммунальные услуги в объеме 70%. Оставшаяся часть суммы дотируется местным бюджетом, хотя в других регионах России уже отказались от этой практики.

### Раздел IV.

## 1. В чём заключаются новые правила капитального ремонта?

В конце 2012 года в Жилищный Кодекс Российской Федерации были внесены изменения, которые напрямую затрагивают подготовку многоквартирного дома к капитальному ремонту. Закон сделал ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ внесение платы в фонд капитального ремонта многоквартирного дома.



## 2. Сколько нужно будет платить за капитальный ремонт?

Минимальный размер платы за капремонт в Кузбассе составит с 1 декабря 2014 года 3,90 рубля за один квадратный метр общей площади. При этом собственники на общем собрании жильцов могут установить размер взносов, превышающий минимальный установленный размер.

### ! ВАЖНО

Размер взноса на капремонт, установленный сверх минимального размера, определяется 2/3 голосов собственников помещений решением общего собрания.

Законом Кемеровской области уже утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома сроком на 30 лет.

При выборе накопления средств на капремонт с помощью регионального оператора вносить взносы придётся в течение 30 лет, на которые рассчитана региональная программа капитального ремонта.

При выборе накопления средств на капремонт с помощью спецсчёта собственники могут внести всю необходимую сумму в более короткие сроки.

## 3. Как накопить средства на капитальный ремонт дома?

Понятно, что капитальный ремонт дома — очень затратное мероприятие. И для того, чтобы осуществить его, для начала необходимо накопить средства.

Существует два способа накопления средств:

- 1) региональный оператор, к которому поступают средства от всех домов, — общий счёт,
- 2) специальный счёт многоквартирного дома.

В первом случае деньги со всех домов, выбравших данный способ, попадают в одну копилку, так называемый “общий котёл”. Отсюда средства распределяются на ремонт домов в порядке очереди: в начале списка будут стоять наиболее изношенные дома.

Во втором — деньги собственников будут храниться на специальном счёте до того времени, как зданию понадобится капитальный ремонт.

Если собственники жилых помещений не определятся или не придут 2/3 голосов к единому мнению по способу накопления взносов на капремонт, то их взносы будут перечисляться на общий счёт регионального оператора. Однако через 2 года они могут принять совместное решение о выборе другого способа формирования фонда капитального ремонта. При этом необходимо учитывать, что накопленные средства смогут быть перечислены на специальный счёт только через два года.

### ! ВАЖНО

До 1 октября 2014 года кузбассовцы должны сделать свой выбор.

Плюс еще два месяца для организации спецсчетов. В итоге графа «капремонт» повсеместно в платежных документах жителей области появится с декабря 2014 года.

## Раздел IV.

### 4. В чём преимущества формирования фонда капитального ремонта на общем счёте регионального оператора?

Если собственники решат выбрать накопления на общем счёте регионального оператора, это освобождает их от множества проблем, так как в обязанности регионального оператора входит контроль за очередностью капремонтов, составлении проектно-сметной документации, заключение договоров на проведение работ и их отслеживание.



#### **ВАЖНО**

В Кузбассе региональный оператор был создан в конце 2013 года. Организация носит название «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кемеровской области».

### 5. В чём преимущества формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте дома?

Этот способ требует более ответственного отношения собственников к общему имуществу дома. Жильцы, перечисляющие средства на специальный счёт, имеют возможность гибко подходить к планированию этапов капитального ремонта. Сроки и объёмы капремонта, установленные региональной программой, являются в этом случае лишь ориентиром. Владельцы квартир сами решают, когда проводить те или иные работы в доме, и могут начать их раньше, чем предусмотрено программой, если какой-либо конструктивный элемент действительно нуждается в ремонте или замене.

Также собственники могут принять решение выполнить капремонт позже, если признают, что он не является необходимым в срок, установленный программой.

Кроме того, собственники вправе расширить перечень работ, определённый региональной программой, а также реализовать мероприятия по повышению энергоэффективности дома, установив достаточный для этого размер взноса на капитальный ремонт.

Этот вариант накопления средств на счёте хорошо подходит владельцам жилья в новых и элитных домах.



## 6. Кто может быть владельцем специального счёта?

Открыть специальный счёт дома может товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный кооператив.

С 1 января 2015 года открыть спецсчёт может и управляющая компания.



## 7. Какие виды работ относятся к капитальному ремонту?

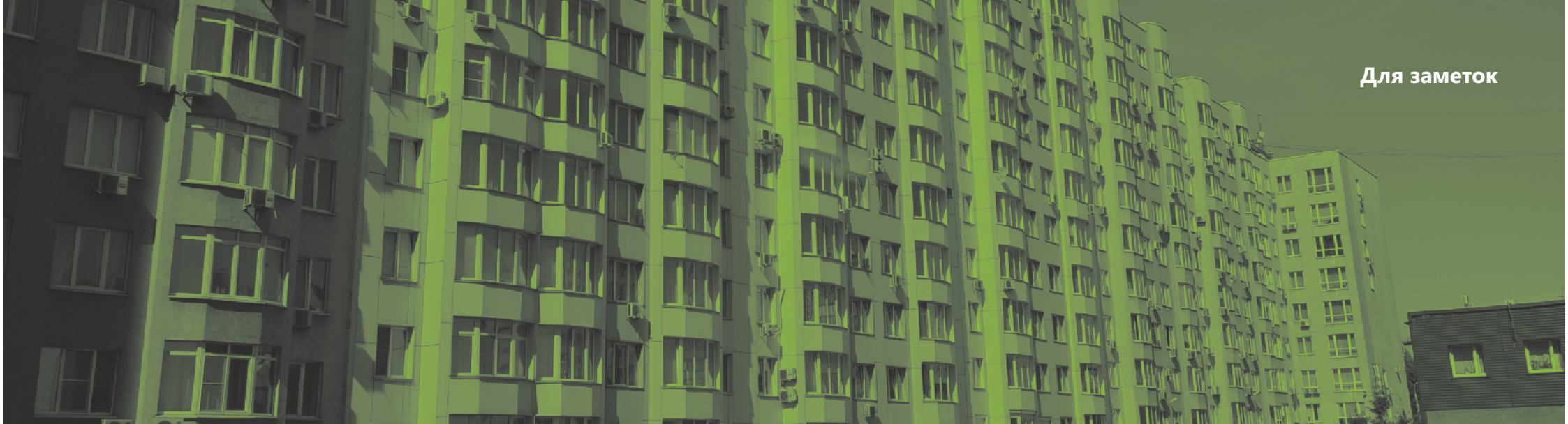
Федеральным законом определены шесть видов работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет минимального размера взноса.

Это ремонт:

- внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- кровли;
- подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- фасадов;
- фундаментов;
- замена или ремонт лифтового оборудования.



Для заметок



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

АЗБУКА  
ЖКХ

Если у вас возникли вопросы,  
касающиеся содержания общего имущества  
многоквартирного дома, капитального и  
текущего ремонта, тарифов на коммунальные  
услуги и тому подобные, вы можете обратиться  
за информацией в «Центр жилищного  
просвещения Кемеровской области».

Адрес:

г. Кемерово, ул. Кирова, 55

Тел.: 8 (384-2) 36-89-80

г. Новокузнецк, ул. Орджоникидзе, 36, офис 15

Тел.: 8 (384-3) 53-97-17

# КВАРТИРНЫЕ ВОПРОСЫ

Буклет разработан в рамках реализации  
социально значимого проекта

«Кто в Доме хозяин!»

АНО «Центр жилищного просвещения  
Кемеровской области»

г. Кемерово, ул. Кирова, 55

Тел.: (384-2) 36-89-80 | [kttsentr@rambler.ru](mailto:kttsentr@rambler.ru)