



**РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Методические рекомендации для собственников
помещений в многоквартирных домах,
расположенных на территории Омской области,
по организации и проведению капитального
ремонта общего имущества**

2017 год

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. Региональная программа капитального ремонта | 4 |
| 2. Взносы на капитальный ремонт | 5 |
| 3. Оплата квитанций | 8 |
| 4. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете | 13 |
| 5. Предоставление льгот по оплате жилья с учетом взноса на капитальный ремонт | 20 |
| 6. Перечень работ по капитальному ремонту | 22 |
| 7. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на общем счете | 30 |
| 8. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на специальных счетах | 37 |
| 9. Контакты | 41 |

1. Региональная программа капитального ремонта

Федеральный закон от 25.12.2012 N 271-ФЗ внес изменения в Жилищный кодекс, обязывающие все субъекты создать региональных операторов капитального ремонта, разработать и утвердить региональные программы, а собственников – уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества. С тех пор в структуру платежа за жилищно-коммунальные услуги включен взнос на капитальный ремонт.

В декабре 2012 года в Омской области был создан Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов, который и был определен региональным оператором.

Постановлением Правительства Омской области N369-п от 30.12.2013 была утверждена региональная программа капитального ремонта.

Региональная программа капитального ремонта включает более 8 тысяч многоквартирных домов, определяет вид работ по каждому из домов, а также содержит плановые периоды проведения капитального ремонта.

На основании долгосрочной программы органы местного самоуправления составляют краткосрочные планы ее реализации.

В краткосрочном плане указан конструктивный элемент, подлежащий капитальному ремонту в указанный период, и прогнозируемый объем финансирования.

Региональная программа, согласно Закону Омской области N 1568-ОЗ от 18.07.2013 года «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области», актуализируется не реже чем один раз в год. В программу включаются введенные в эксплуатацию многоквартирные дома и исключаются дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.

Региональная программа размещена на главной странице сайта www.kapremontomsk.ru.

2. Взносы на капитальный ремонт

Обязанность собственников помещений многоквартирных домов, включенных в региональную программу, по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества установлена ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ.

Согласно ст. 7 Закона Омской области от 18.07.2013 N 1568-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области», собственники в случае формирования фонда капремонта на общем счете обязаны уплачивать взносы ежеме-

сячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным, на основании предоставленных региональным оператором квитанций. Минимальный размер взноса определяется в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области, установленный Постановлением Правительства N 170-п от 25.07.2013 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме», составляет 6,7 рубля за 1 кв. м общей площади помещения в месяц.

Несмотря на то, что взносы уплачиваются на общий счет регионального оператора, учет денежных средств ведется в разрезе каждого дома и каждого собственника. Любой собственник вправе получить справку о состоянии своего лицевого счета, накоплении и задолженности всего дома. Для этого необходимо сделать письменный запрос в канцелярию либо абонентский отдел РФКР МКД. Справка будет готова через 10 рабочих дней. Получить ее можно в абонентском отделе Фонда, в том числе окружных филиалах, в обязательном порядке предъявив паспорт, свидетельство о праве собственности или регистрационное удостоверение.

Информацию о текущем состоянии лицевого счета, а также средствах, накопленных на капитальный ремонт всеми собственниками помещений в доме, общедомовой задолженности по взносам собственник помещения в многоквартирном доме имеет возможность получить в электронном сервисе Фонда «Личный кабинет». Инструкция для регистрации доступна на сайте www.kapremontomsk.ru в разделе «Собственникам» (вкладка «Личный кабинет»). Электронный сервис доступен собственникам, формирующим фонд капремонта на общем счете.

Новостройкам предоставляются «каникулы» по оплате капремонта.

В Омской области собственники помещений в новостройках освобождены от уплаты взносов на капитальный ремонт на 2 года. Льготный период определен Постановлением Правительства Омской области N 2-п от 20.01.2016. Отсчет времени, в течение которого новоселы могут не платить за капремонт, начинается после включения дома в региональную программу. Дома, вошедшие в региональную программу до принятия постановления Правительства Омской области о введении льготного периода для новостроек, обязаны уплачивать взносы на общих основаниях.

3. Оплата квитанций

Все вопросы, касающиеся квитанций за капитальный ремонт, можно задать специалистам абонентского отдела Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов по телефону или лично, обратившись по адресу:

ул. Краснофлотская, 24, каб. 218,
тел.: 900-300.

Вопросы также можно направить на электронный адрес: kapremontomsk@mail.ru.

Обращаем внимание собственников, что в случае несвоевременной оплаты, после 20 числа месяца, следующего за расчетным, в следующей квитанции будет отражен долг. Если оплата была произведена и имеются подтверждающие оплату документы, сумму долга можно вычеркнуть и оплачивать только текущие начисления.

В случае потери квитанции, платеж можно осуществить по номеру лицевого счета в отделениях банков или скачать сформированную квитанцию в «Личном кабинете». Ссылка на «Личный кабинет» размещена на официальном сайте регионального оператора: www.kapremontomsk.ru.

Для входа в «Личный кабинет» каждому пользователю необходимо пройти регистрацию. Для этого нужно ввести ФИО, пароль и адрес электронной почты, куда придет подтверждение регистрации.

Инструкция по работе с «Личным кабинетом» размещена на сайте регионального оператора в разделе «Собственникам».

Если в квитанции на уплату взносов на капитальный ремонт неправильно указана площадь помещения либо плательщик взносов, то для внесения изменений в базу данных необходимо предоставить документы, подтверждающие право собственности. Копии документов можно направить на адрес электронной почты kapremontomsk@mail.ru, отправить Почтой России либо предоставить на личном приеме в абонентском отделе (ул. Краснофлотская, 24, каб. 218).

Если квитанцию за капитальный ремонт ошибочно оплатил наниматель помещения, то ему необходимо подойти в абонентский отдел Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов, написать заявление на возврат средств. При себе необходимо иметь копию паспорта, копию документа, подтверждающего принадлежность квартиры к муниципальной собственности (договор социального найма, ордер и последняя оплаченная квитанция социального найма), квитанцию об оплате взноса на капитальный ремонт, чек об оплате, реквизиты личного расчетного счета для перечисления денежных средств.

При ошибочном перечислении средств на неверный счет собственнику необходимо подойти в абонентский отдел Регионального фонда

капитального ремонта многоквартирных домов, написать заявление на перезачет средств. К заявлению прилагаются: копия паспорта, квитанции на оплату с указанием верного расчетного счета получателя средств, чек об оплате.

Для получения справки об отсутствии задолженности необходимо обратиться в абонентский отдел Фонда (ул. Краснофлотская, 24, каб. 218). При себе в обязательном порядке иметь документы, подтверждающие право собственности.

Уважаемые собственники! Будьте внимательны при покупке недвижимости в многоквартирных домах!

Согласно п. 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимся предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме. Требуйте с продавца квартиры справку об отсутствии задолженности!

Оплатить квитанции за капремонт можно в следующих организациях и на следующих условиях:

| Платёжный агент | Способ оплаты | Комиссия |
|--|--|--------------------------|
| АО «Россельхозбанк» | операционист | 0% |
| | терминалы | 0% |
| | банкоматы | 0% |
| ФГУП «Почта России» | операционист (город) | 0% |
| | операционист (область) | 0% |
| ПАО «Запсибкомбанк» | операционист | 0,5%, (минимум 5 рублей) |
| ПАО «Сбербанк России» | операционист | 1,5% |
| | терминалы, банкоматы | 1% |
| | система «Сбербанк Онлайн» | 1% |
| АО «ОТП Банк» | операционист | 1,5% (минимум 15 рублей) |
| | терминалы, банкоматы | 1,5% |
| | система дистанционного обслуживания «ОТПдирект Омск: Интернет» | 1,5% |
| ВсеПлатежи.ru (НКО «Перспектива» (ООО)) | Интернет | 2% |

| | | |
|---|-----------|----|
| «Квитоша» (ООО «Финансовые решения») | кассы | 1% |
| «ФРИСБИ» (ООО «ЕРЦ- Финансовая логистика») | кассы | 1% |
| «Апельсин» (ООО «Городская сберегательная касса») | терминалы | 1% |

Для повышения качества обслуживания в зале ожидания абонентского отдела (каб. 218) установлен терминал АО «Россельхозбанк» с возможностью оплаты наличными без комиссии. Обращаем внимание, что терминалы не выдают сдачу. Вся сумма платежа переводится в качестве взноса на указанный лицевой счет собственника, переплата переходит на будущий период. Сдачу также возможно перевести на сотовый телефон.

Инструкция по оплате взноса на капитальный ремонт через «Мобильный банк», устройства самообслуживания, банкоматы ПАО «Сбербанк России».

ОПЛАТА НА ОБЩИЙ СЧЕТ РФКР МКД
Счет 40604810509000000001
ИНН 5503239348

- Выбираем вкладку «Коммунальные платежи».

- Далее - вкладку «Расчетные центры. Капитальный ремонт».

- Выбираем услугу РФКР МКД (40604810509000000001)

- Проводим платеж.

ОПЛАТА в АС «СбербанкОнлайн» НА ОБЩИЙ СЧЕТ РФКР МКД

- В АС «СбербанкОнлайн» в разделе «ЖКХ и домашний телефон» выбираем вкладку «Квартплата».

- Выбираем услугу «РФКР (основной счет)».

- Проводим платеж.

4. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Смена способа накопления средств на капитальный ремонт.

Собственники помещений в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта (Постановление Правительства Омской области от 30.12.2013 N369-п), расположенных на территории Омской области, могут реализовать право выбора способа накопления средств на капитальный ремонт в течение шести месяцев с момента включения дома в региональную программу. Собственники, не реализовавшие право выбора, формируют фонд капитального ремонта на общем счете

регионального оператора по решению органов местного самоуправления.

Также собственники вправе в любое время принять решение о смене способа накопления. На специальном счете собственники помещений самостоятельно ведут претензионную работу с должниками, организывают капитальный ремонт в доме, определяют вид работ и срок проведения капитального ремонта при наличии достаточного количества средств на специальном счете, выбирают подрядную организацию, контролируют ход работ и осуществляют приемку объекта. Переход со счета регионального оператора на специальный занимает 4 месяца, согласно ст. 7 закона Омской области N 1568-ОЗ. Средства, накопленные собственниками в данном доме, переводятся с общего счета на специальный в течение 5 дней с момента вступления в силу решения собственников.

Инструкция для собственников по переходу с общего на специальный счет размещена на официальном сайте регионального оператора www.kapremontomsk.ru в разделе «Спецсчет» (вкладка «Методические рекомендации»).

В случае смены способа накопления со специального счета на общий протокол общего собрания в течение 5 дней с момента принятия решения предоставляется региональному оператору. Решение вступает в силу через месяц. Средства со специального счета на общий переводятся в течение пяти дней после вступления в силу протокола общего собрания.

В случае, если в доме уже проведен капитальный ремонт за счет предоставленного и невозвращенного кредита, займа или средств общего счета регионального оператора, изменение способа формирования фонда капитального ремонта возможно после полного погашения задолженности.

Собственники также вправе сменить владельца специального счета. В данном случае протокол общего собрания и справка об открытии спецсчета предоставляются действующему владельцу спецсчета, на этом основании предыдущий владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение 10 дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Для получения информации о накоплении средств на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, необходимо обращаться в канцелярию или бухгалтерию Фонда, заполнить заявление, предъявив паспорт и свидетельство о праве собственности. Если за информацией обращается уполномоченный представитель, то при себе он должен иметь протокол общего собрания с соответствующим решением, паспорт. Если уполномоченным является сотрудник управляющей компании, при себе он должен иметь доверенность.

Оплата квитанций на специальном счете.

Произвести оплату на специальный счет многоквартирного дома возможно через любые устройства самообслуживания и банкоматы коммерческих организаций. Оплата производится по реквизитам. Комиссия при оплате взноса взимается в размере, установленном тарифами коммерческой организации (банка).

Инструкция по оплате взноса на капитальный ремонт на специальный счет дома через мобильный банк, устройства самообслуживания и банкоматы ПАО «Сбербанк России».

1. ОПЛАТА НА СПЕЦИАЛЬНЫЕ СЧЕТА РФКР МКД, ПО КОТОРЫМ НЕ ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР СО СБЕРБАНКОМ

- Выбираем вкладку **«Коммунальные платежи»**.

- Далее - вкладку **«Расчетные центры. Капитальный ремонт»**.

- Выбираем услугу **РФКР МКД (СПЕЦИАЛЬНЫЕ СЧЕТА МКД)**.

- Вводим **расчетный счет**.

- Далее указываем **ФИО** плательщика, **номер** квартиры и **сумму** платежа.

Если по данному счету заключен договор, программа не найдет расчетный счет. В этом случае переходим к следующему пункту – п.2 **«ОПЛАТА**

НА СПЕЦИАЛЬНЫЕ СЧЕТА РФКР МКД, ПО КОТОРЫМ ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР СО СБЕРБАНКОМ».

2. ОПЛАТА НА СПЕЦИАЛЬНЫЕ СЧЕТА РФКР МКД, ПО КОТОРЫМ ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР СО СБЕРБАНКОМ

- При оплате наличными денежными средствами выбираем вкладку **«Личный кабинет. Поиск услуг»**.

- При оплате с банковской карты выбираем вкладку **«Платежи и переводы»**, затем **«Личный кабинет. Поиск услуг»**.

- Далее – **«Поиск по наименованию»** или **«Поиск по расчетному счету»**.

- Если выбран **«Поиск по наименованию»**, то указываем **адрес** (например, **Лукашевича, 11**).

- Если выбран **«Поиск по расчетному счету»**, то указываем **расчетный счет**.

- После нахождения нужного расчетного счета/адреса проводим платеж.

Оплата в АС «СбербанкОнлайн»:

1. НА СПЕЦИАЛЬНЫЕ СЧЕТА РФКР МКД, ПО КОТОРЫМ НЕ ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР СО СБЕРБАНКОМ

- В АС «СбербанкОнлайн» в поисковой строке вводим фразу **«специальные счета»**.

- Появляется вкладка **«РФКР (специальные счета МКД)»**.

- Заполняя необходимые реквизиты, проводим платеж.

2. НА СПЕЦИАЛЬНЫЕ СЧЕТА РФКР МКД, ПО КОТОРЫМ ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР СО СБЕРБАНКОМ

- В АС «СбербанкОнлайн» в строке поиска набираем **расчетный счет / Адрес дома**.

- Выбираем услугу **РФКР МКД (Адрес дома)**.

- Проверяем реквизиты получателя платежа (расчетный счет).

- Проводим платеж.

В соответствии с п. 10.2 ст. 18 Закона Омской области N1568-ОЗ за региональным оператором закреплена функция по ведению учета средств и предоставлению квитанций на уплату взносов на капитальный ремонт собственникам помещений на спецсчетах, владельцем которых является региональный оператор. Собственникам необходимо провести общее собрание и выбрать уполномоченное лицо на оказание услуг по предоставлению платежных документов на уплату взносов на специальный счет. Вместе с протоколом собственникам необходимо сдать в Фонд реестр по начислениям и оплате, в котором будут указаны сведения о начисленных и уплаченных суммах взносов на капитальный ремонт за весь предшествующий период. Форма протокола общего собрания и реестр для заполнения размещены на сайте www.kapremontomsk.ru в разделе

«Собственникам» (вкладка «Образцы документов»).

Собственники на спецсчетах могут разместить взносы на специальном депозите. Согласно статье 175.1 Жилищного кодекса РФ, решение о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите, собственники могут принять в любое время на общем собрании 2/3 голосов. Образец протокола размещен на официальном сайте Фонда капитального ремонта www.kapremontomsk.ru в разделе «Собственникам».

Собственникам на общем собрании необходимо принять решение о сроке, на который временно свободные средства спецсчета размещаются на депозите, указать кредитную организацию для открытия депозита и дать поручение владельцу специального счета (региональному оператору) заключить договор специального депозита.

Договор специального депозита может быть заключен только с российской кредитной организацией, величина собственных средств (капитала) которой составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Информацию о кредитных организациях, которые соответствуют данным требованиям, ежеквартально публикует Центральный банк Российской Федерации. Список кредитных организаций размещен на сайте www.kapremontomsk.ru в разделе «Спецсчет».

Внесение денежных средств на специальный депозит осуществляется исключительно со специального счета. Возврат денежных средств, размещенных на специальном депозите, и уплата процентов по нему допускаются только на специальный счет владельца такого счета.

Доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут использоваться только на цели капитального ремонта.

Консультацию по вопросам, связанным с переходом на спецсчет, оплатой квитанций, размещением средств спецсчета на депозите, а также проведением капитального ремонта на специальном счете, можно получить у специалистов сектора по работе со специальными счетами и зачету средств Фонда (каб. 313)

5. Предоставление льгот по оплате жилья с учетом взноса на капитальный ремонт

По вопросам предоставления льгот и субсидий специалисты абонентского отдела не консультируют. По данным вопросам необходимо обращаться в филиалы казенного учреждения Омской области "Многофункциональный центр

предоставления государственных и муниципальных услуг".

Филиал Кировского административного округа
644112, г. Омск, пр-т Комарова, д. 11/1
644082, г. Омск, ул. Революционная, д. 18
kirovsky@sub.omsk.ru

Филиал Ленинского административного округа
644020, г. Омск, ул. 9-я Ленинская, д. 55
644113, г. Омск, ул. Вострцова, д. 2
leninsky@sub.omsk.ru

Филиал Октябрьского административного округа
644021, г. Омск, ул. Б. Хмельницкого, д. 283/3
644021, г. Омск, ул. Ипподромная, д. 35А
oktabrsky@sub.omsk.ru

Филиал Советского административного округа
644029, г. Омск, пр-т Мира, д. 114
644083, г. Омск, ул. Коммунальная, д. 2/2
sovetsky@sub.omsk.ru

Филиалы Центрального административного округа
644024, г. Омск, ул. Чкалова, д. 25,
644024, г. Омск, ул. М. Жукова, д. 21
644043, г. Омск, ул. Красногвардейская, д. 42
centry@sub.omsk.ru

Телефон единой справочной службы: 37-40-09.

Часы приема граждан:

понедельник – четверг: с 9:00 до 17:00;
обеденный перерыв: с 13:00 до 14:00.

Обращаем внимание на то, что меры социальной поддержки (льготы и субсидии) предоставляются в виде компенсации.

Оплата квитанций за капитальный ремонт должна производиться в полном объеме всеми льготными категориями граждан.

6. Перечень работ по капитальному ремонту

Перечень работ по капитальному ремонту, выполнение которых возможно при реализации региональной программы, определен ст. 15 закона Омской области N1568-ОЗ и включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу;

5) ремонт фасада;

6) установку 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);

7) ремонт фундамента многоквартирного дома;

8) разработку проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;

9) проведение государственной экспертизы проекта, государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, осуществление технического и авторского надзора в отношении многоквартирных домов, признанных в установленном порядке объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, в случае, если законодательством Российской Федерации требуется проведение таких экспертиз;

9.1) разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, научное руководство проведением работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

10) осуществление строительного контроля за проведением работ по капитальному ремонту общего имущества;

11) ремонт системы вентиляции;

12) проведение энергетического обследования с составлением энергетического паспорта;

(К выполнению работ по проведению энергообследования дома с составлением энергетического паспорта допускаются организации, имеющие свидетельство саморегулируемой организации.

В ходе энергообследования анализируются данные по строительным конструкциям дома, потреблению коммунальных ресурсов (тепла, холодного и горячего водоснабжения, энергопотребления, как от силового электрооборудования, так и на освещение квартир, лифтовых шахт и других мест общего пользования). Данные оцениваются за год, предшествующий капитальному ремонту, даются рекомендации по проведению мало- и среднетратных мероприятий, рассчитывается срок их окупаемости. Все данные систематизируются и вносятся в сформированный энергетический паспорт многоквартирного дома. Стоимость услуги оценивается в размере от 1,4 до 1,7 процента от стоимости комплексного ремонта дома.

Дополнительно энергоаудиторы определяют места потерь тепловой и электрической энергии, составляют термограммы фасадов, вводно-распределительных устройств многоквартирного дома, на основании которых могут быть определены целесообразность и порядок выполнения видов работ по капитальному ремонту.)

13) изготовление технического плана (паспорта) и (или) кадастрового паспорта, проведение технического обследования;

14) ремонт системы мусороудаления;

15) ремонт септиков и выгребных ям, относящихся к общему имуществу;

16) замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций и (или) инженерных сетей многоквартирного дома.

Для многоквартирных домов, собственники помещений в которых выбрали способ формирования фонда капитального ремонта **на специальном счете**, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, помимо указанных услуг и (или) работ, также включает в себя устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления, благоустройство дворовой территории, ремонт подъездов, утепление фасада.

Обращаем внимание, что перечень работ по капитальному ремонту актуализируется с учетом изменений федерального и областного законодательства.

| № п/п | Наименование видов работ | Подвиды и перечень работ |
|-------|--|--|
| 1. | Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения | <p>1. Ремонт или замена инженерных систем.</p> <p>1.1. Холодного водоснабжения, в том числе:</p> <p>1.1.1) ремонт или замена водомерных узлов;</p> <p>1.1.2) ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;</p> <p>1.1.3) замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру;</p> <p>1.1.4) ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок;</p> <p>1.1.5) ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода.</p> <p>1.2. Ремонт или замена системы горячего водоснабжения, в том числе:</p> <p>1.2.1) ремонт или замена ТРЖ, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть;</p> <p>1.2.2) ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>1.2.3) замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру.</p> <p>1.3. Ремонт или замена системы канализации и водоотведения, в том числе:</p> <p>1.3.1) ремонт или замена сборных трубопроводов, стояков и вытяжек;</p> <p>1.3.2) замена задвижек при их наличии.</p> <p>1.4. Ремонт или замена системы отопления, в том числе:</p> <p>1.4.1) ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;</p> <p>1.4.2) замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях;</p> <p>1.4.3) перегруппировка или замена отопительных приборов в местах общего пользования и замена в жилых помещениях отопительных приборов, не имеющих отключающих устройств;</p> <p>1.4.4) установка, ремонт или замена в комплексе оборудования ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и при наличии повысительных насосных установок.</p> <p>1.5. Ремонт или замена системы электроснабжения, в том числе:</p> <p>1.5.1) ремонт или замена ГРЩ (главный распределительный щит), распределительных и групповых щитов;</p> <p>1.5.2) ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения;</p> <p>1.5.3) замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счётчиков, установочных и осветительных приборов коммунального освещения;</p> <p>1.5.4) замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения</p> |
|--|--|--|

| | | |
|----|--|---|
| | | <p>работы инженерных систем.</p> <p>2. Модернизация инженерных систем, в том числе замена осветительных приборов для нужд коммунального освещения на энергосберегающие.</p> |
| 2. | Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт | <p>Ремонт и замена лифтового оборудования с его модернизацией, в т.ч.:</p> <p>1) ремонт или полная замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации;</p> <p>2) ремонт при необходимости шахт, замена приставных шахт;</p> <p>3) ремонт машинных помещений;</p> <p>4) ремонт, замена элементов автоматизации и диспетчеризация лифтового оборудования;</p> <p>5) оборудование устройств, необходимых для подключения к действующим системам автоматизации и диспетчеризация лифтового оборудования.</p> |
| 3. | Ремонт крыш | <p>1. Ремонт конструкций крыш.</p> <p>1.1. Из деревянных конструкций:</p> <p>1.1.1) ремонт с частичной заменой стропильных ног, мауэрлатов, обрешетки (сплошной и разряженной из брусков);</p> <p>1.1.2) антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;</p> <p>1.1.3) утепление подкровельного (чердачного) перекрытия;</p> <p>1.1.4) ремонт (замена) слуховых окон.</p> <p>1.2. Из железобетонных стропил и кровельных настилов:</p> <p>1.2.1) устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов;</p> <p>1.2.2) при наличии проекта утепление подкровельного (чердачного) перекрытия;</p> <p>1.2.3) ремонт стяжки для кровельного покрытия.</p> <p>2. Замена покрытий крыш:</p> <p>2.1) полная замена металлического покрытия</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | | <p>крыш с устройством примыканий;</p> <p>2.2) полная замена покрытия кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) на кровлю из наплавляемых материалов с устройством примыканий;</p> <p>2.3) полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т.п.) с устройством примыканий.</p> <p>3. Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних).</p> <p>4. Ремонт или замена надкровельных элементов:</p> <p>4.1) ремонт лазов на кровлю;</p> <p>4.2) ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства;</p> <p>4.3) смена колпаков на оголовках дымоventблоков и вентшахт;</p> <p>4.4) смена покрытий парапетов, брандмауэров, надстроек;</p> <p>4.5) ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымоventляционных блоков и лифтовых шахт;</p> <p>4.6) восстановление или смена ограждения на чердачной кровле.</p> |
| 4. | Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах | <p>1. Ремонт участков стен подвала и пола.</p> <p>2. Утепление стен и надподвальных перекрытий подвальных помещений.</p> <p>3. Гидроизоляция стен и пола подвала.</p> <p>4. Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей.</p> <p>5. Ремонт продухов, подвальных окон, примысков и наружных дверей.</p> <p>6. Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей).</p> <p>7. Ремонт отмосток.</p> <p>8. Ремонт или замена дренажной системы.</p> |

| | | |
|----|---|---|
| 5. | Ремонт фасада | <p>Ремонт фасада:</p> <p>1) ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер;</p> <p>2) ремонт облицовочной плитки;</p> <p>3) окраска по штукатурке или по фактурному слою;</p> <p>4) ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий;</p> <p>5) ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования;</p> <p>6) окраска со стороны фасада оконных переплетов;</p> <p>7) ремонт ограждающих стен;</p> <p>8) ремонт и замена окон и балконных дверей (в составе общего имущества);</p> <p>9) ремонт или замена входных наружных дверей;</p> <p>10) усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей;</p> <p>11) усиление конструкций карнизных блоков с последующей отделкой поверхностей;</p> <p>12) смена оконных отливов;</p> <p>13) смена водосточных труб;</p> <p>14) ремонт цоколя.</p> |
| 6. | Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) | <p>Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления:</p> <ul style="list-style-type: none"> - тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения; - холодной воды; - электрической энергии; - узлов управления ресурсами с оборудованием устройств автоматизации и диспетчеризации для обеспечения дистанционного учёта и управления. |

| | | |
|----|---|---|
| 7. | Ремонт фундамента многоквартирного дома | Работы по ремонту фундамента: 1) заделка и расшивка стыков, швов, трещин элементов фундамента; устройство защитного слоя; 2) устранение местных дефектов и деформаций путем усиления фундамента. |
|----|---|---|

7. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на общем счете

На этапе подготовки к проведению капитального ремонта собственники получают предложение о проведении капитального ремонта: информация размещается на квитанции. Уведомление рассылается не позднее чем за месяц до наступления года проведения капитального ремонта. В каком периоде (году) будет отремонтирован конкретный дом, можно узнать на сайте www.kapremontomsk.ru, в разделе «Собственникам» (вкладка «Региональное законодательство»).

На утверждение предложения регионального оператора о проведении капитального ремонта собственникам отводится ТРИ МЕСЯЦА.

Если указанный в предложении конструктивный элемент (например, крыша), подлежащий капитальному ремонту, **устраивает** всех собственников многоквартирного дома, то собственники должны провести общее собрание.

На общем собрании собственники должны рассмотреть следующие вопросы:

- 1) срок начала капремонта;
- 2) объем работ;
- 3) стоимость работ;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Протокол общего собрания сдается в канцелярию Фонда капремонта.

Если в течение трех месяцев с даты получения предложения собственники не проведут общее собрание и не представят протокол общего собрания региональному оператору, то за них это решение примет орган местного самоуправления. Собственники в этом случае лишаются права принимать участие в ходе капитального ремонта, а также участвовать в приемке работ.

В случае, если указанный в предложении регионального оператора конструктивный элемент, подлежащий капитальному ремонту, **не устраивает** собственников многоквартирного дома, собственники имеют право изменить конструктивный элемент, проведя общее собрание. В протоколе следует указать тот вид работ, который собственники считают целесообразным.

Проект протокола общего собрания можно получить в отделе жилищного хозяйства Фонда капремонта (ул. Краснофлотская, 24, каб. № 214) либо распечатать образец протокола с официального сайта регионального оператора

www.kapremontomsk.ru, зайдя в раздел «Собственникам» (вкладка «Образцы документов»).

Копию заполненного протокола необходимо предоставить в Фонд. Необходимо отметить, что собрание считается правомочным при участии 67% собственников от общего числа голосов. Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника. Обязательным приложением к протоколу общего собрания является реестр собственников помещений, содержащий сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме. По всем вопросам, касающимся выбора конструктивного элемента и проведения общего собрания, можно обращаться в отдел жилищного хозяйства Фонда капитального ремонта, который расположен по адресу: ул. Краснофлотская, д. 24, каб. N 214, либо по телефону: 399 – 835.

После получения от собственников протокола общего собрания региональный оператор готовит конкурсную документацию для выбора подрядной организации на проведение капитального ремонта.

Отбор подрядных организаций проходит в два этапа. На первом этапе формируется реестр добросовестных подрядных организаций, в который включаются строительные организации на условиях конкурсного отбора комиссией при Минстрое Омской области. В дальнейшем эти подрядные организации могут участвовать в электронных аукционах на проведение

капитального ремонта. Электронные аукционы проводятся на электронной торговой площадке «Сбербанк-АСТ» (<http://www.sberbank-ast.ru/>).

Для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, согласно постановлению Правительства РФ N 615, требуется наличие проекта. Поэтому на первоначальном этапе объявляется электронный аукцион по отбору подрядной организации для разработки проектной документации на проведение капитального ремонта дома. Электронный аукцион от объявления торгов до определения победителя составляет до 45 календарных дней. После того как проект разработан и принят региональным оператором, проводится следующий электронный аукцион по отбору подрядной организации на выполнение работ по капитальному ремонту. Электронный аукцион и заключение договора с победителем может составлять до 60 календарных дней.

Информацию о проведении электронных торгов можно получить на официальном сайте регионального оператора www.kapremontomsk.ru, в разделе «Подрядчикам», а также на сайте оператора электронной торговой площадки «Сбербанк-АСТ» (<http://www.sberbank-ast.ru/>), в разделе «Капремонт», вкладка «Реестр процедур». По вопросам проведения электронных аукционов по отбору подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту следует обращаться в отдел организации конкурсных процедур Фонда

капитального ремонта: ул. Краснофлотская, 24, каб. 319 или по телефону: 399-834.

После подписания договора Региональный фонд капитального ремонта и подрядная организация подписывают акт передачи объекта. Далее подрядчик может приступать к капитальному ремонту.

Вниманию собственников!

Требуйте у строителей документы до начала капитального ремонта. Не пускайте в дом подрядчиков, у которых отсутствуют копия договора с региональным оператором и акт передачи объекта. Без представителя Фонда капитального ремонта не запускайте строителей на объект.

Подрядчик совместно с уполномоченным представителем собственников или сотрудником управляющей компании выбирают место складирования материалов, строительного мусора, размещения бытовки, определяют источник водоснабжения и электроэнергии. Подрядчик обязан также установить биотуалет.

За каждым многоквартирным домом, где начинается капитальный ремонт, закреплен куратор — это специалист отдела технического надзора Регионального фонда капитального ремонта.

Подрядчик обязан разместить на информационных досках или входах в подъезды паспорт объекта, содержащий наименование работ, подрядной организации, заказчика, указание куратора объекта и сроков выполнения работ.

Согласно Жилищному кодексу, собственники обязаны обеспечить доступ подрядной организации к общему имуществу. К общему имуществу относятся: крыша, лифты, подвал, фундамент, фасад, система вентиляции, инженерная система, в том числе стояки отопления и водоснабжения, находящиеся в квартире.

По всем вопросам производства работ, в том числе при возникновении нештатных ситуаций, собственники могут обращаться к куратору дома либо к начальнику отдела технического надзора Регионального фонда капитального ремонта (ул. Краснофлотская, д. 24) или по телефону: 399-890.

После завершения работ проводится сдача-приемка объекта приемочной комиссией в составе представителей Регионального фонда капитального ремонта, подрядной организации, администрации округа или муниципального района и уполномоченного представителя.

Уполномоченный представитель собственников должен поставить свою подпись в следующих документах:

- 1) акт выверки объемов;
- 2) дополнительное соглашение на изменение цены договора подряда (при необходимости);
- 3) акт приемочной комиссии о готовности конструктивного элемента после капитального ремонта МКД;
- 4) акт приемки выполненных работ (КС-2).

В ходе проведения капитального ремонта собственники вправе забрать старые демонтированные материалы. Для этого необходимо в течение 3 дней после демонтажа материалов уведомить заказчика и подрядчика актом, утвержденным уполномоченным лицом, о варианте использования демонтированных материалов и оборудования. В случае выбора использования демонтированных материалов и оборудования для нужд собственников помещений в многоквартирном доме, собственники в течение пяти дней должны обеспечить его складирование, сохранность, утилизацию и (или) вывоз. Подрядчик передает материалы по акту уполномоченному представителю собственников.

До момента приемки объекта после капитального ремонта (сдачи объекта) подрядчик обязан убрать весь строительный мусор с прилегающей территории.

Если в процессе проведения работ по капитальному ремонту произошла нештатная ситуация, например затопление, то собственникам необходимо обращаться к региональному оператору.

На место выезжает комиссия, состоящая из представителя подрядной организации, Регионального фонда, управляющей организации (по согласованию) и собственника, чье имущество пострадало. Стороны подписывают акт, согласно которому подрядчику устанавливается срок для возмещения нанесенного ущерба.

Гарантийный срок на все виды работ, выполненных в рамках региональной программы, составляет 5 лет. Если в течение этого срока в доме обнаружился брак, собственникам необходимо обратиться к региональному оператору. После обследования объекта составляется рекламационный акт, где устанавливается срок для подрядчика на устранение дефектов.

8. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на специальных счетах

Собственникам помещений в многоквартирном доме, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, прежде чем приступить к проведению ремонта, необходимо ознакомиться с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области, на 2014-2043 годы на сайте регионального оператора www.kapremontomsk.ru, в правовых системах (постановление Правительства Омской области от 30.12.2013 N369-п) или у специалистов Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов.

Согласно части 4.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Далее собственникам необходимо уточнить сумму зачисленных на специальный счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 7 статьи 177 Жилищного кодекса Российской Федерации банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

Для получения выписки по счету заявителю необходимо обратиться в канцелярию или бухгалтерию Фонда (ул. Краснофлотская, 24), заполнить заявление, предъявив паспорт и документы, подтверждающие право собственности. Если за информацией обращается уполномоченный представитель, то при себе он должен иметь

протокол общего собрания с соответствующим решением, паспорт. Если уполномоченным является сотрудник управляющей компании, при себе он должен иметь доверенность. Справка будет готова в течение 10 дней.

Перед проведением капитального ремонта необходимо инициировать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Образец протокола размещен на официальном сайте регионального оператора www.kapremontomsk.ru (в разделе «Собственникам»)

Решением общего собрания определить или утвердить:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) смету расходов на капитальный ремонт;
- 3) подрядную организацию;
- 4) сроки проведения капитального ремонта;
- 5) источники финансирования капитального ремонта;

6) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Кроме того, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме необходимо выбрать лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на подписание договора подряда.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 44, с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения по вопросам использования фонда капитального ремонта принимаются большинством, не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Региональному оператору необходимо предоставить оригиналы следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) договор подряда (с приложением локального сметного расчета).

После чего региональный оператор в течение 30 календарных дней проводит экспертизу представленных документов и дает указание банку о перечислении со специального счета аванса в размере не более чем тридцать процентов от стоимости услуг и (или) работ по договору подряда в адрес подрядной организации.

После проведения работ собственники помещений в многоквартирном доме предоставляют региональному оператору акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору подряда.

В соответствии с частью 6 статьи 177 Жилищного кодекса Российской Федерации банк отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении операции, в подтверждение которой не представлены вышеуказанные документы.

9. Контакты Регионального фонда капитального ремонта МКД

Юридический адрес: 644043, г. Омск,
ул. Краснофлотская, д.24.

Телефоны «горячей линии»: 900-300,

8-800-550-94-90

Официальный сайт: www.kapremontomsk.ru

E-mail: kapremontomsk@mail.ru

| Структурное подразделение | Телефон |
|---|--------------------|
| Приемная | 399-840 |
| Канцелярия | 900-192 |
| Абонентский отдел | 900-300 901-175 |
| Отдел жилищного хозяйства | 399-835 |
| Отдел технического надзора | 399-890 |
| Финансово-экономический отдел | 399-829 |
| Сектор по работе со специальными счетами и зачету средств | 399-829 |
| Сметно-технический отдел | 399-827 |
| Юридический отдел | 900-309 |
| Отдел организации конкурсных процедур | 399-834 |

Режим работы абонентского отдела

| | <i>Адрес</i> | <i>Телефон</i> | <i>Режим работы</i> |
|------------------------------|--|------------------|--|
| <i>Абонентский отдел</i> | <i>ул. Краснофлотская, д. 24, каб. 218</i> | <i>900 - 300</i> | <i>ПН, ВТ, СР 8.30 - 17.30 ЧЕТВЕРГ - неприемный день ПЯТНИЦА 8.30 - 16.30 ОБЕД 13.00 - 14.00</i> |

Режим работы канцелярии

ПОНЕДЕЛЬНИК-ЧЕТВЕРГ 8.30-17.30

ПЯТНИЦА 8.30-16.30

ОБЕД 13.00-14.00