**О системе капитального ремонта**

[Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на территории Красноярского края, утверждена Правительством Красноярского края от 27.12.2013 № 709-п](http://gkh24.ru/files/kr/526-p.docx) (редакция от 12.09.2017 № 526-п). Программа сформирована сроком на 30 лет и включает в себя адресный перечень всех многоквартирных домов, в которых необходимо провести капитальный ремонт общего имущества, с разбивкой на 3 летние периоды.

Для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственникам помещений необходимо ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт. Собственники, перечисляющие взносы на капитальный ремонт в целях формирования фонда капитального ремонта, вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:  
специальный счет (на счете УК, ТСЖ);  
[общий счет регионального оператора](http://fondkr24.ru/).

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Проведение капитального ремонта регулируется следующими основными нормативными правовыми актами:

[Закон Красноярского края от 27.06.2013 № 4-1451](http://gkh24.ru/files/kr/4-1451.docx);

[распоряжение Правительства Красноярского края от 16.09.2013 № 648-р «О создании некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края» (устав)](http://gkh24.ru/files/kr/648-r.docx);

[постановление Правительства Красноярского края от 27.12.2013 № 713-п «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края»](http://gkh24.ru/files/kr/713-p.docx);

[постановление Правительства Красноярского края от 27.12.2013 № 715-п «Об утверждении Порядка осуществления на территории Красноярского края контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств»](http://gkh24.ru/files/kr/715-p.docx);

[постановление Правительства Красноярского края от 29.10.2014 № 511-п «Об утверждении Порядка формирования и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»](http://gkh24.ru/files/kr/511-p.docx);

[постановление Правительства Красноярского края от 13.12.2013 № 656-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, на 2014 - 2016 годы»](http://gkh24.ru/files/kr/656-p.docx);

[постановление Правительства Красноярского края от 27.12.2016 № 670-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, на 2017–2019 годы»](http://gkh24.ru/files/kr/670_p.pdf);

краткосрочные планы.

[Капитальный ремонт проводится при взаимодействии министерства строительства и ЖКХ, регионального оператора, органов местного самоуправления, управляющих организаций, службы строительного надзора и жилищного контроля края, подрядчиков, собственников.](http://gkh24.ru/files/kr/reglament.pdf)

## Кто устанавливает тарифы?

[Статья 167 ЖК РФ](http://www.zakonrf.info/jk/167/) наделяет полномочиями по определению минимального размера тарифа на капитальный ремонт региональные органы власти.

В связи с этим во всех субъектах РФ приняты соответствующие законодательные акты, устанавливающие минимальные тарифы для взносов на капремонт в пределах региона

Методическое сопровождение деятельности местных властей по формированию размеров ставок осуществляется на федеральном уровне Министерством строительства и ЖКХ.

**В соответствии с методическими рекомендациями при определении минимальных размеров сбора на капремонт должны учитываться** (приказ Минстроя от 07.02.2014 №41/пр):

* совокупность средств необходимых для выполнения минимального набора ремонтных работ;
* доступность для населения (в совокупности всех расходов на оплату жилья);
* достаточность собранных финансов для исполнения программы капитального ремонта в отдельно взятом субъекте

Собственники помещений в многоквартирных домах (МКД), выбравшие способ накопления взносов на спецсчете, могут принять решение об изменении установленного властями минимального норматива.

Сделать это можно только в сторону увеличения на общем собрании собственников помещений.

# Минимальный размер взноса на капитальный ремонт

Минимальный размер взноса установлен [постановлением Правительства Красноярского края 27.12.2016 № 670-п.](http://www.zakon.krskstate.ru/dat/bin/docs_attach/60299_670_p.pdf)

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, на 2018 год

| **Этажность многоквартирного дома** | **Минимальный размер взноса, руб./кв. м в месяц** |
| --- | --- |
| **Для многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, за исключением районов Крайнего Севера и районов, приравненных к районам Крайнего Севера** | |
| Многоквартирные дома 1 и 2 этажа | 7,5 |
| Многоквартирные дома 3 этажа и выше,  не оборудованные лифтами | 7,2 |
| Многоквартирные дома 3 этажа и выше, оборудованные лифтами | 7,5 |

**В связи с чем повышается тариф на капремонт?**

Что говорит закон о размере взноса за капремонт?

В соответствии с Жилищным Кодексом собственники жилья в многоквартирном доме несут ответственность за осуществление отчислений на капитальный ремонт.

Размер взноса на капремонт регулируется статьей 156 ЖК РФ, а также он может быть увеличен на совещании жителей дома.

Минимальный ежемесячный взнос, приходящийся на единицу жилплощади, устанавливается нормативными актами субъектов Федерации на основании Приказа Министерства строительства и ЖКХ.

В каждом регионе РФ он может различаться на основе оценки следующих характеристик многоквартирных домов:

муниципальное образование, в котором находится недвижимость;

его тип и этажность;

расчетная цена проведения ремонта разных частей конструкций и инженерной системы дома;

принятые стандарты по срокам службы отремонтированных элементов;

перечень необходимых работ.

ОСОБЕННОСТИ! Согласно методическим рекомендациям Правительства, на расчет ежемесячной платы влияет и нагрузка на доходы семьи. Существуют формулы для вычисления процентной доли всех коммунальных сборов семьи от получаемого дохода.

В каждом муниципальном образовании данный показатель разнится и зависит от среднего заработка в регионе. На доступность для каждой семьи к его оплате влияют такие критерии:

доля трат в общем семейном доходе на оплату жилого помещения и коммунальные услуги, включая отчисления за капремонт;

предельное значение данных расходов в регионе;

среднедушевой доход в муниципальном образовании.

Могут ли региональные власти изменить тариф?

На законодательном уровне предусмотрено изменение тарифной ставки по сборам на капитальный ремонт.

Обычно в каждый последующий период реализации программы происходит повышение платы за капремонт. А отказ от оплаты грозит штрафами и судом.

Субъекты Федерации имеют право корректировать величину отчисления в течение всего периода действия программы.

При этом должны учитываться следующие факторы:

изменение состоятельности населения;

сумма, требующаяся для осуществления необходимого минимума работ.

Для того, чтобы минимальный размер платы за капремонт был назначен корректно, субъекты страны каждые три года проводят переоценку значений платежей в соответствии с нормативными правовыми актами.

На основе проведенного анализа применяется новая ставка. На законодательном уровне на настоящий год предусмотрено использование размера взноса за предыдущий период с применением повышающего коэффициента с учетом индекса корректировки цен на услуги и работы подрядчиков.

Таким образом, повышение тарифа на капремонт в приходящих квитанциях является обоснованным с точки зрения закона и не является продуктом самодеятельности, как думают многие собственники.

Ежегодный рост инфляции, цен на товары и услуги играют немаловажную роль в увеличении стоимости тарифов по коммунальным платежам и капремонту. Также растет стоимость работ подрядчиков, что приводит к повышению всех взаимосвязанные показателей

Общее собрание и размер капремонта?

Посредством проведения общей встречи жильцы многоквартирного дома имеют право выбрать одни из вариантов создания фонда накопления денежных средств для последующего ремонта

открытие специального счета;

передача ежемесячных сумм на счет регионального оператора.

Если собственники квартир выбрали первый метод организации сборов, должен быть введен размер ежемесячных отчислений самостоятельно.

О том, куда идут собранные деньги, мы говорили ранее.

Т.е., какая плата за капремонт будет взиматься, решают жильцы на общем собрании. При этом данный размер не может быть меньше значения, принятого законом для данного региона.

Решением жителей может быть выбран к оплате минимальный тариф на капремонт, установленный регионом. В таком случае момент проведения ремонта и перечень работ будут определяться на основании региональной программы.

Жильцы могут назначить дату осуществления проведения работ и раньше назначенного срока, но тогда на счету должна быть вся необходима сумма. Что касается владельцев квартир в новостройках, им необходимо помнить о гарантийном периоде.

Также собственники вправе определить норму платежей выше названного в нормативных актах. При таком раскладе имеются следующие преимущества при исполнении капитального ремонта

возможность осуществить дополнительные работы, не входящие в перечень региональной программы;

перенести период выполнения на более раннюю дату.

ВНИМАНИЕ! Учитывая вышесказанное, жильцы должны понимать, что установить любую придуманную ими ставку они не смогут. Это противоречит действующему законодательству.

Отказаться от уплаты также невозможно за исключением отдельных случаев, предусмотренных нормативными актами.

Кто повышает тариф и где узнать, изменился ли он?

Тариф оплаты капремонта устанавливается и изменяется ежегодно по инициативе Правительства субъекта Федерации.

Узнать, когда запланирован капремонт по дому проживания можно самостоятельно.

Об этом говорится в законе об утверждении региональной программы на конкретные годы в каждом муниципальном образовании.

Отследить эту информацию можно и другими способами:

на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства;

на официальной интернет-странице субъекты страны;

в приложениях к закону о взносах отдельных регионов;

просмотрев раздел «Расчет размера взноса» в ежемесячной квитанции, а также информацию на обороте бумаги;

обратившись непосредственно в организацию, уполномоченную контролировать фонд капитального ремонта;

просмотрев новостные ленты региона