

**ДАГЕСТАНСКИЙ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО  
РЕМОНТА**

**Практическое  
пособие для собственников**



2019

## Уважаемые жители Республики Дагестан!

*Программа капитального ремонта успешно реализуется в РД уже 5 лет. Капитальный ремонт жилья в нашей республике начался с 2014 года. За это время удалось многого достичь. Постепенно увеличиваются объемы выполняемых работ, наблюдается стабильный рост собираемости взносов, растет и заинтересованность граждан. Главное не допустить перевода жилищного фонда в категорию аварийного и опасного для проживания жилья. Создание безопасных и комфортных условий проживания граждан на основе проведения капитального ремонта объектов жилищного фонда - ключевая задача регионального оператора.*

*Очень многое зависит от деятельной позиции собственников, их участия в контроле за организацией и проведением капитального ремонта на всех стадиях - от составления проектно-сметной документации до приемки работ.*

*Для осуществления полноценного контроля за реализацией системы капитального ремонта собственники должны обладать необходимыми знаниями. Надеемся, что настоящее методическое пособие поможет Вам разобраться во всех особенностях капитального ремонта.*

*Дагестанский фонд капитального ремонта*

## Обязанность по уплате взносов

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт (ст. 158 Жилищного кодекса РФ - далее ЖК РФ).

Согласно ЖК РФ и Закону Республики Дагестан от 09.07.2013 г. № 57 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Дагестан», (далее Закон РД № 57) все собственники помещений в многоквартирных домах обязаны платить взносы на капитальный ремонт, за исключением случаев, когда дом признан аварийным и подлежит сносу, а также домов, имеющих менее 5 квартир.

Взносы на капитальный ремонт должны вносить собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме. Отказ от уплаты взносов на капитальный ремонт приведет к судебным разбирательствам с неплательщиками. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт (ст. 155 ЖК РФ).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении семи календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается ежегодно Правительством Республики Дагестан. С 2019 года он составляет 5,67руб. за один квадратный метр общей площади помещения.

Необходимость заключения договора между собственниками помещений и региональным оператором редакцией ЖК РФ от 29.06.2015 была отменена.

## Основные виды работ по капитальному ремонту, которые оплачиваются за счет минимального размера взноса

В соответствии с положениями Закона РД № 57, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств Фонда капитального ремонта, включает в себя:

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
2. Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт;
3. Ремонт крыши;

4. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
5. Ремонт фасада;
6. Ремонт фундамента многоквартирного дома;

#### **Дополнительные виды работ по капитальному ремонту, которые оплачиваются за счет минимального размера взноса**

Законом РД № 57 утверждены дополнительные виды работ:

1. Разработку сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту;
2. Разработку проектной документации для отдельных видов работ по капитальному ремонту;
3. Проведение проверки достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту;
4. Капитальный ремонт элементов благоустройства (отмостки здания, детские, спортивные (кроме стадионов) площадки) в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
5. Ремонт подъездов.
6. Капитальный ремонт иных объектов, предназначенных для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

*Полный перечень работ указан в ст.16 Закона РД № 57*

#### **Дагестанский фонд капитального ремонта (Региональный оператор)**

Дагестанский фонд капитального ремонта - специализированная некоммерческая организация, создаваемая в организационно-правовой форме фонда и осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Дагестан.

Согласно ст. 180 ЖК РФ функциями регионального оператора являются:

аккумуляция взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;

осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых

формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;

взаимодействие с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

иные предусмотренные ЖК РФ, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

#### **Региональная программа капитального ремонта**

Региональная программа капитального ремонта - это официальный документ, утверждаемый Правительством Республики Дагестан в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Программа включает в себя:

- 1) основные цели и задачи региональной программы;
- 2) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Дагестан (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также домов, в которых имеется менее чем три квартиры;
- 3) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии со статьей 16 настоящего Закона;
- 4) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ с учетом необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, определяемой нормативным правовым актом Правительства Республики Дагестан, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт;
- 5) планируемые показатели выполнения региональной программы капитального ремонта.

Региональная программа в Республике утверждена Постановлением Правительства РД от 18.04.2014 г № 175 «Об утверждении Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Республики

Дагестан на 2014-2040 годы». В программу включены 3502 многоквартирных дома. В результате проведения капремонта в 180 домах за период с 2015 – 2018 гг. улучшили свои жилищные условия 28 000 дагестанцев.

В рамках реализации долгосрочной Региональной программы ежегодно утверждается краткосрочный план и его реализация.

### Фонд капитального ремонта и способы его формирования

Фонд капитального ремонта - это все денежные средства, которые складываются из уплаченных собственниками взносов на капитальный ремонт.

- Критерии очередности включения МКД в Региональную программу:  
собственниками помещений в МКД

1. Очередность и плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включенном в региональную программу, определяются уполномоченным органом по каждому виду услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящей статьёй.

2. Очередность и плановый период осуществления каждого вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяются в соответствии с нормативно-технической документацией в области строительной деятельности, а также с учетом предложений собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Очередность и плановый период осуществления каждого вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяются исходя из продолжительности эффективной эксплуатации конструктивных элементов многоквартирного дома, которая исчисляется с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, а также с учетом последней даты осуществления соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Очередность и плановый период осуществления каждого вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут определяться уполномоченным органом ранее истечения срока продолжительности эффективной эксплуатации конструктивных элементов многоквартирного дома при наличии объективных сведений, подтверждающих их сверхнормативный износ вследствие техногенных аварий, по результатам мониторинга технического состояния конструктивных элементов многоквартирного дома при актуализации региональной программы в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1. Региональной программой капитального ремонта в приоритетном порядке могут быть предусмотрены работы по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации. Требования к порядку определения плановых периодов проведения указанных работ устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого

жилого помещения, осуществляется в соответствии со статьей 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ):

1. перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
2. перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимается общим собранием собственников помещений (ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) количеством голосов более 50 % от общего числа голосов собственников ч.1 ст.46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками не позднее пяти месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на счете (специальном счете) регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

Если собственники жилья сами не выбрали способ формирования фонда, органы местного самоуправления сами принимают решение о накоплении денежных средств на счету Регионального оператора. В настоящее время в Региональную программу включены 3502 МКД из них 12 домов на спецсчете Регионального оператора.

3. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст. 173 ЖК РФ). Проголосовать «за» должно более 50 % собственников. (п.1.1 ч.2 ст.44)

Протокол общего собрания направляется в Государственную жилищную инспекцию РД и Региональному оператору. Протокол вступает в силу только через год. В течении 5 дней после вступления протокола общего собрания в силу, региональный оператор обязуется перевести все накопленные средства по МКД на спецсчет.

### Что выбрать, счет регионального оператора или специальный счет? В чем отличие?

Общий счет	Специальный счет
<b>Источники формирования фонда капитального ремонта дома</b>	
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт
Производится начисление пеней	Производится начисление пеней

(штрафов) за несвоевременную уплату взносов	(штрафов) за несвоевременную уплату взносов
Контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, проведение претензионно-исковой работы осуществляет региональный оператор)	Самостоятельный контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, проведение претензионно-исковой работы осуществляет уполномоченное лицо)
Содержание счета осуществляется за счет средств регионального оператора (из бюджета Республики Дагестан)	Открытие и сопровождение специального счета производится банком, возможно, за дополнительную плату собственников
Организация приема платежей, начисление платежей, начисление пени за неуплаченный платеж, взыскание задолженности осуществляется региональным оператором за собственные средства	Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление пени за неуплаченный платеж, взыскание задолженности осуществляется третьим лицом за плату по договору с собственниками
Региональный оператор вправе размещать денежные средства на депозитах и тем самым также получать банковские проценты на осуществление капитального ремонта общего имущества собственников в МКД. Данные банковские проценты региональный оператор расходует исключительно на организацию и проведение капитальных ремонтов.	Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком
<b>Особенности организации капитального ремонта</b>	
Обязанности по своевременному проведению капремонта несет региональный оператор, выступая в роли тех.заказчика	Обязанности по своевременному проведению капремонта несут собственники
Региональный оператор имеет право на кредитование или дополнительный сбор	Собственники могут принять решение взять кредит на капремонт или объявить дополнительный сбор средств
Не предусматривается проведение иных видов работ, кроме установленных региональной программой, а также предусмотренных законодательством дополнительных видов работ (в рамках минимального взноса)	Собственники могут принять решение провести другие работы за счет дополнительных взносов (помимо минимальных), которые могут собираться на тот же специальный счет
Контроль за качеством выполнения работ и сроками их выполнения осуществляет региональный оператор, органы местного самоуправления, организация	Контроль за качеством выполнения работ и сроками их выполнения осуществляют собственники.

осуществляющая строительный контроль и собственники	
Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно в любой момент, решение вступает в силу через год со дня его принятия	Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно в любой момент в течении одного месяца с момента принятия решения

#### Порядок и сроки оплаты взносов

Согласно ЖК РФ и Закону РД №57 собственники помещений ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором.

#### Оплатить взносы можно несколькими способами:

- отделения и платежные терминалы Сбербанка России (онлайн и автоплатеж).
- ООО «Республиканский платежный расчетный центр» (РПРЦ)
- филиал ФГУП «Почта России» по Республике Дагестан
- платежные терминалы ООО «ЧЕКМАСТЕР»
- онлайн оплата непосредственно с сайта Фонда,
- платежные терминалы в многофункциональных центрах (МФЦ)

Разработан и внедрен сервис «Личный кабинет» на официальном сайте Фонда [www.dagfkr.ru](http://www.dagfkr.ru). Данный сервис предоставляет возможность получить информацию по своему лицевому счету – узнать свою задолженность, последнюю оплату, - распечатать квитанцию и оплатить взносы онлайн.

В случае, если собственники не будут уплачивать взносы, они тем самым нарушат положения федерального законодательства.

В соответствии с ч.14.1.ст.155 Жилищного кодекса РФ Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

Должники по взносам на капитальный ремонт также лишаются всех льгот по оплате услуг ЖКХ и теряют право на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

(шт)  
взно  
Кон  
опе  
взно  
пом  
(на  
пре  
осу)  
Сод  
сре  
бю  
Ори  
нач  
неу  
зад  
рег  
сре  
Рег  
дек  
сак  
при  
рег  
соф  
бай  
оп  
ор  
ре  
Од  
пр  
ре  
те  
Ре  
кр  
Н  
ви  
ре  
п  
д  
м  
К  
я  
р  
с

### Меры социальной поддержки

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает возможность предоставления субсидий гражданам, если расходы на оплату жилья и коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Взнос на капитальный ремонт – это жилищная услуга. Соответственно, граждане, которые получают льготу на оплату жилищных услуг (ремонт и содержание жилья и т.д.) также получают льготу и на оплату взноса на капитальный ремонт.

К таким категориям граждан относятся:

- инвалиды 1,2, 3 группы – 50 % от размера регионального стандарта нормативной площади.

- участники войны, получившие инвалидность в связи с выполнением своих служебных обязанностей;
- инвалиды, попавшие под воздействие радиации;
- инвалиды и участники Великой Отечественной войны;
- ветераны труда и военных действий.

Согласно ч. 2.1 статье 169 ЖК РФ компенсация взносов на капремонт Законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов.

Размер нормативной площади жилого помещения составляет:

- 33 кв.м. – на одиноко проживающего человека
- 21 кв.м. – на гражданина, проживающего в семье, состоящей из более двух человек.
- 18 кв.м. – на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек.

Для оформления различных льгот и субсидий, собственники должны обращаться в Министерство труда и социального развития по Республике Дагестан (органы созащиты), либо в любое отделение МФЦ

### Уважаемые собственники!

Напоминаем, что деятельность Дагестанского фонда капитального ремонта полностью открыта для Вас! На нашем сайте можно ознакомиться с отчетами о деятельности Фонда, в которых отражены как собираемость взносов, так и ход реализации региональной программы капитального ремонта. На ряду с этим, в новостной ленте отражены все последние события и актуальные релизы, активно ведутся группы в социальных сетях

**Свои вопросы можно задать специалистам Фонда как лично, так и в телефонном режиме:**

**8-(8722) 555-323** -отдел формирования и учета фондов капитального ремонта (вопросы начислений взносов, формирования квитанций, выдача справок об отсутствии задолженности и др.)  
**8-(8722) 555-316**- телефон «горячей» линии

### Прием граждан осуществляется по адресу:

*г.Махачкала, ул. Буганова, 17 «б».*

*При себе необходимо иметь паспорт или документ, удостоверяющий личность.*

*Время работы: пн-чт с 9-00 до 18-00, пт 9-00 до 17-00 кроме субботы и воскресенья, перерыв на обед с 13-00 до 14-00.*

(шт)  
взнс  
Кон  
опе  
взнс  
пом  
(на  
пре  
осу  
Сод  
сре  
бю)  
Ори  
нач  
неу  
зад  
рег  
сре  
Рег  
дел  
сал  
при  
рег  
соф  
ба  
оп  
ор  
ре  
Ос  
пр  
ре  
те  
Ре  
кр  
Н  
ви  
ре  
п  
д  
м  
К  
и  
р  
с

Дорогие собственники, мы думаем, что большинство из вас пользуется различными мессенджерами, и поэтому для вашего удобства созданы каналы в популярных социальных сетях, в которых выкладывается деятельность Фонда, так же можно просмотреть интересные новости видео, фото и множество другой интересной и полезной информации.



[Dagfkr.ru](http://Dagfkr.ru)



Отсканируйте Instagram-визитку, чтобы подписаться на **dagfkr**.