

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

ЖК РФ
Раздел IX



Глава 15

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМАХ И ПОРЯДКЕ ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Что можно включать в капремонт многоквартирного дома, финансируемого из фонда капремонта?

- ❑ К услугам или работам по капремонту общего имущества МКД, которые можно финансировать из фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, относится :
 - 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 в многоквартирном доме;
 - 5) утепление и 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.
- ❑ Субъект Федерации вправе дополнить этот перечень другими видами услуг и (или) работ.
- ❑ Если собственники принимают решение о том, чтобы взнос был больше минимального, собственники решением общего собрания могут использовать сумму повышения на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.
- ❑ Если Субъект Федерации оказывает финансовую поддержку, то он может определить отдельный Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества

Что должен сделать регион для обеспечения своевременного капремонта?

- ❑ Чтобы обеспечить своевременный капремонт общего имущества МКД Субъект Федерации должен принять нормативные акты, где
 - УСТАНОВИТЬ:
 - ✓ минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД;
 - ✓ порядок проведения мониторинга технического состояния домов;
 - ✓ порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;
 - ✓ порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет и региональным оператором сведений подлежащих предоставлению (см.ч. 7 ст. 177 и ст. 183)
 - ✓ порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома (в предусмотренных случаях);
 - ✓ порядок контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт и обеспечением сохранности этих средств.
 - СОЗДАТЬ Регионального оператора (зарегистрировать, сформировать имущество, установить порядок деятельности)
 - УТВЕРДИТЬ порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капремонта общего имущества в МКД, в том числе, предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам (если это предусмотрено законом о бюджете региона)

Региональная программа и муниципальные планы капремонта

- ❑ Правительство региона должно разработать и утвердить Программу капитального ремонта общего имущества в МКД, Порядок подготовки Программы устанавливается Региональным законом. Срок Программы – необходимый для капремонта ВСЕХ МКД региона. Программа включает:
 - 1) перечень всех домов на территории региона, кроме аварийных и подлежащих сносу;
 - 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
 - 3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
 - 4) иные необходимые сведения,.
- ❑ Очередность проведения капремонта определяется в Программе, исходя из критериев, которые установлены Законом субъекта Российской Федерации и могут различаться в разных МО. В первоочередном порядке::
 - 1) МКД, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;
 - 2) МКД, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.
- ❑ Перенос сроков ремонтов в Программе на поздние или изменение перечня работ не допускается, кроме случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.
- ❑ Программа должна пересматриваться и актуализироваться ежегодно.
- ❑ Муниципалитеты на основе Региональной Программы должны разрабатывать краткосрочные планы ее реализации (сроком до 3-х лет)

Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

- ❑ Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в установленном размере или, если собственник так решили, больше установленного размера
 - В Калининградской области – не менее 7,1 в 2014 руб. с кв.м (Пост. ПРФ от 21.02.2013г. №146)
- ❑ Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или если участок и все помещения в доме изымаются в пользу государства
- ❑ Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников по истечении четырех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная Региональная Программа капремонта, в которую включен этот дом (если более ранний срок не установлен законом субъекта)
- ❑ Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества, средства ТСЖ могут направляться по решению собственников или членов ТСЖ могут направляться на фонд капремонта в счет их обязанности уплачивать взносы.

Постановление ПРФ от 21.02.2013г. №146 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013 - 2015 годы»

□ Федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц

➤ В среднем по России

✓ 2013г. – 6,4 руб, 2014г. – 6,9 руб, 2015г. – 7,4 руб.

➤ По Калининградской области

✓ 2013г. – 6,6 руб, 2014г. – 7,1 руб, 2015г. – 7,6 руб.

➤ По Ленинградской области

✓ 2013г. – 7,4 руб, 2014г. – 8,9 руб, 2015г. – 8,4 руб.

➤ По С.-Петербургу

✓ 2013г. – 7,6 руб, 2014г. – 8,2 руб, 2015г. – 8,7 руб.

➤ По Москве

✓ 2013г. – 7,2 руб, 2014г. – 7,7 руб, 2015г. – 8,2 руб.

Статья 170.

Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда

Способы формирования фонда капремонта

- ❑ Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из способов формирования фонда:
 - 1) перечисление взносов на капитальный ремонт **на специальный счет**
 - 2) перечисление взносов на капитальный ремонт **на счет регионального оператора**

Специальный счет

- ❑ Специальный счет открывается в банке на имя владельца счета при предъявлении протокола общего собрания.
- ❑ Владельцем специального счета может быть:
 - 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом;
 - 2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.
- ❑ Собственники вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.
- ❑ Собственники вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете.
 - На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.
- ❑ На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета и при банкротстве деньги спецсчета не включаются в конкурсную массу

При выборе способа формирования на спецсчете

- Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:
 - 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
 - 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;
 - 3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
 - 4) владелец специального счета;
 - 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.
 - ✓ Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.
 - ✓ В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Когда нужно определиться с выбором способа?

- ❑ Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано в течение срока, установленного Правительством региона, но не более 2 месяцев после официального опубликования утвержденной Региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом.
- ❑ Для того, чтобы решения о формировании фонда капремонта на спецсчете, открытом на имя регионального оператора, собственники должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания.
- ❑ Если за месяц до окончания этого срока собственник не определился с выбором, то не позднее чем за месяц до окончания этого срока, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.
- ❑ Если собственники в 2-х месячный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта для этого дома на счете регионального оператора.
 - Регион вправе принять закон, которым установить минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники которых формируют фонды на специальных счетах.
 - Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе принять решение о приостановлении уплаты взносов

Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт

- ❑ В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором,
 - в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- ❑ 2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет
 - в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Можно ли изменить способ формирования фонда капремонта?

- ❑ Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- ❑ Если есть задолженность (кредит, заем, задолженность по оплате работ / услуг на капремонт), то изменение способа возможно только после погашения задолженности.
- ❑ Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу **через два года** после направления региональному оператору решения общего собрания собственников
 - В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.
- ❑ Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу **через один месяц** после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
 - В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

Спасибо за внимание !

Аринцева Ольга Петровна

НП «Альянс»

Директор по развитию саморегулирования olga63@mail.ru

