**Что такое капитальный ремонт многоквартирного дома?**

Капитальный ремонт многоквартирного дома — это, проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме должны финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

На кого возлагается ответственность за проведение капитального ремонта многоквартирного дома?

До 2014 года (до вступления в силу Федерального закона РФ от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» (далее Закон № 271-ФЗ) капитальный ремонт помогал проводить фонд реформирования ЖКХ. Теперь данный фонд будет финансировать только переселение граждан из ветхого и аварийного жилья.

В соответствии с вводимыми требованиями собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт. После вступления в силу Закона № 271-ФЗ с 2014 года за капитальный ремонт будут платить собственники в многоквартирных домах. В некоторых регионах и до принятия указанного закона за капитальный ремонт жилых домов уже платили собственники.

Кроме того, Гражданский кодекс РФ (ст. 210) и Жилищный кодекс РФ (п.1 ст. 158) четко устанавливают, что ответственность за содержание жилья, находящегося в собственности, лежит на его собственниках. Другими словами, человек, купивший, приватизировавший или иным способом получивший право собственности на квартиру в многоквартирном доме, получает не только права, но и обязанности по содержанию жилья в надлежащем состоянии (ремонт крыши, фасада, фундамента и т.д.).

До принятия Закона № 271-ФЗ не существовало четкого механизма реализации обязанности по содержанию собственниками общего имущества в многоквартирном доме. Можно было бесконечно жаловаться на разрушающиеся фасады и протекшую кровлю, и ждать когда это исправят. Теперь капитальный ремонт многоквартирного дома зависит от самих жильцов.

Не смотря на то, что финансовая нагрузка по капитальному ремонту многоквартирных домов возложена на собственников, органы власти не должны оставаться в стороне. На органы государственной власти и органы местного самоуправления возложена обязанность организовывать обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

Кто несет ответственность за старый, непроизведенный ремонт многоквартирного жилого дома?

Больше половины жилого фонда РФ требует ремонта, однако в Законе № 271-ФЗ не предусмотрено никаких обязательств органов власти по старому, не произведенному капитальному ремонту.

Вместе с тем, следует отметить, что Федеральным законом от 01.02.2010 № 4-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» действие статьи 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», предусматривающей, что при приватизации занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, продлено до 01.03.2015 года.

Важно! Сложилась достаточно четкая позиция судов, о том, что муниципалитеты несут ответственность за ремонты домов, которые должны были сделать, но не сделали своевременно.

Какое общее имущество подлежит капитальному ремонту в многоквартирном доме?

В соответствии со статьей 166 Жилищного кодекса РФ капитальному ремонту из числа общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта подлежат:

1) внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) лифтовое оборудование (ремонт или замена), признанное непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт

3) крыша дома;

4) подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) фасад дома;

6) фундамент дома.

Но вышеуказанный перечень не исчерпывающий. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен услугами и (или) работами:

— по утеплению фасада,

— переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу,

— устройству выходов на кровлю,

— установке 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),

другими видами услуг и (или) работ.

Узнать о том, какие виды работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлены дополнительно правовым актом субъекта РФ можно в региональном органе исполнительной власти в сфере ЖКХ (департамент жилищно-коммунального хозяйства).

Важно! Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение о проведении любых других работ, но за счет установления превышения минимального размера взноса (дополнительного взноса) на капитальный ремонт.

Часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии со статьей 169 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Теперь платежи за капремонт повсеместно являются обязательными. Закон, признавая плату за капремонт обязательной для всех собственников, направлен на создание четкого механизма, который позволит проводить капремонт всего жилого фонда в плановом порядке.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме теперь включает в себя:

1) плату за содержание и текущий ремонт дома;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Поэтому получая квитанцию, обратите внимание, из чего состоят Ваши платежи.

Средства, вносимые собственниками в качестве взноса на капитальный ремонт аккумулируются на специальном счете и признаются общими денежными средствами. Специальный счет открывается в кредитной организации.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, с учетом:

— его типа и этажности;

— стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома;

— нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);

— а также с учетом установленного ЖК РФ и нормативным правовым актом субъекта РФ перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приказом Минстроя России от 07.02.2014 № 41/пр. утверждены методические рекомендации по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом. То есть в зависимости от сроков публикации программы можно сказать, что это произойдет не раньше мая-июня 2014 года.

В случае если Управляющая компания своевольно повысит размер взноса на капитальный ремонт, собственники за защитой интересов могут обратиться в суд.

Подлежат ли уплате взносы, если дом признан аварийным и подлежащим сносу?

По нормам Жилищного кодекса РФ взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ, субъекту РФ или муниципальному образованию. Данная норма является императивной, т.е. незаконно какую-либо категорию граждан освобождать от уплаты взноса за капремонт.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.

В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, региональный оператор обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме. При этом собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

За просрочку платежа предусматривается пени 1/300 от ставки рефинансирования Центрального Банка. Решение собственников об отказе от уплаты будет являться незаконным. Деньги с неплательщиков могут взиматься и в судебном порядке.

Итак, собственники жилых помещений обязаны нести расходы на капитальный ремонт. Как быть нанимателям муниципальных квартир? В муниципальных квартирах собственник — муниципалитет. Значит, и платить должен муниципалитет. Люди, которые живут в муниципальных квартирах, от уплаты взноса на капитальный ремонт освобождаются.

Согласно п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса РФ, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В ч. 1 ст. 36 ЖК РФ содержится перечень имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Следовательно, являясь собственником помещений в многоквартирных жилых домах, муниципальное образование обязано нести бремя содержания принадлежащего ему имущества путем внесения платы за капитальный ремонт общего имущества домов.

Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества наравне с собственниками жилых помещений. Такие расходы указанные собственники нежилых помещений несут путем внесения платы за содержание и ремонт общего жилого помещения и коммунальные услуги (ч. 2 ст. 154, ст. 155 — 158 Жилищного кодекса РФ).

При отказе собственников нежилых помещений в многоквартирном доме нести расходы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме или при несвоевременном и (или) неполном внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги к собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме могут применяться меры гражданско-правовой ответственности, а также истребование на основании судебного решения задолженности путем обращения взыскания на движимое и недвижимое имущество, принадлежащее должнику на праве собственности.

Обязаны ли собственники новых домов платить за капремонт? Обязаны, так как в любом здании со временем несущие конструкции, инженерное оборудование частично или полностью разрушаются. Поэтому собственникам новых домов выгоднее формировать фонд на своем специальном счёте в банке, на который будут засчитываться и проценты за пользование средствами.

Что такое фонд капитального ремонта?

Фонд капитального ремонта формируется за счет:

— взносов на капитальный ремонт

— процентов, уплаченных собственниками в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт

— процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Кроме того, доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

По достижении установленного минимального размера фонда капитального ремонта собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для:

— оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

— разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности),

— оплаты услуг по строительному контролю,

— погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме.

А в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

Мнение: На наш взгляд недостатком такой системы формирования фонда капитального ремонта является отсутствие четких механизмов защиты накоплений (от инфляции, коррупции).

Возможно ли установление минимального размера фонда капитального ремонта, по достижению которого собственники помещений могут прекратить уплачивать взнос на капитальный ремонт?

Согласно пункту 8 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. В этом случае по достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

Что делать если пришло время делать ремонт, а средств недостаточно?

Можно взять кредит в банке под поручительство регионального фонда.

Перейти в региональный фонд и затем платить ему, пока не будет погашена сумма, потраченная на капремонт.

Следует отметить, что ТСЖ, которое перечисляло денежные средства в региональный фонд, может выйти из него и открыть специальный счет. И если плановый ремонт в его доме еще не был произведен, денежные средства будут перечислены на спец. счет. Если ремонт уже произведен, но перечисленных средств не хватило, и фактически доплачивал региональный фонд, то ТСЖ должно сначала погасить долг, и только потом открывать спец. счет.

Способы формирования фонда капитального ремонта

Основные изменения коснулись управляющих компаний. Новый закон в одностороннем порядке лишает их возможности распоряжаться средствами, которые собственники перечисляют на капитальный ремонт.

Теперь этими деньгами будут распоряжаться либо сами собственники (индивидуальная система накопления), либо региональный оператор.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Важно! В первом случае собранные деньги пойдут на ремонт конкретного дома, во втором — на ремонт любого из домов, включенных в соответствующий перечень (в порядке очередности).

Выбрать, как копить на капитальный ремонт (вместе или по отдельности), предстоит каждому собственнику жилого помещения в многоквартирном доме.

Такое решение должно быть принято на общем собрании собственников и отражено в соответствующем протоколе. И, если собственники приняли решение об индивидуальном накоплении и решили открыть специальный счет на имя регионального оператора (в каждом субъекте РФ создается специализированная некоммерческая организация, которая и собирает средства, а также обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома), протокол необходимо передать этому оператору.

Срок в течении которого собственники жилых помещений должны принять решение о способе формирования фонда капитального ремонта?

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке региональной программы капитального ремонта.

Не позднее, чем за месяц до окончания срока, установленного шестимесячного срока, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в вышеуказанный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, то есть не определились, каким образом собирать средства на капитальный ремонт общего имущества, они «по умолчанию» попали в региональный фонд.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок изменения способа формирования фонда капитального ремонта установлен статьей 173 Жилищного кодекса РФ.

Решение о прекращении формирования фонда 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 помещений в многоквартирном доме, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ.

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.

Формирование фонда капитального ремонта путем перечисления взносов на специальный счет (Копим отдельно)

Если выбран первый способ формирования фонда: ТСЖ вправе открыть собственный специальный счет, на который собственники будут перечислять взносы на капитальный ремонт в целях формирования фонда капитального ремонта. При этом средства с такого счета могут быть использованы только для капитального ремонта и ни для чего другого.

Если жители многоквартирного дома приняли решение об индивидуальной форме накопления средств, им необходимо:

1. Провести общее собрание собственников в соответствии с требованиями статьи 45 Жилищного кодекса РФ. А именно:

1.1. За 10 дней до предполагаемой даты собрания письменно уведомить каждого собственника жилья о грядущем мероприятии.

Уточнение: если собственники в рамках общего собрания не утвердили место для вывешивания уведомлений (например, доска объявлений или подъездная дверь), то Жилищный кодекс оставляет им только две надлежащие формы уведомления: лично под подпись, либо заказным письмом.

1.2. В процессе уведомления каждому собственнику необходимо вручить информационное сообщение (Образец информационного сообщения) в котором в обязательном порядке должны быть:

Сведения об организаторе (инициатор/инициативная группа)

Форма проведения (очная/заочная)

Дата, место, время проведения (в случае очного собрания)

Дата окончания приема решений и место передачи (в случае заочного голосования)

Повестка дня

Порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании + место, где с ними можно ознакомиться

При получении уведомления о собрании каждый собственник должен расписаться в соответствующем реестре (Реестр уведомлений к очному голосованию).

1.3. В случае проведения очного голосования в назначенные дату, место и время собственники должны явиться с документами, подтверждающими их право собственности, а также документами, удостоверяющими личность. После чего расписаться в реестре, подтверждающем явку (Реестр к участию в очном собрания)

1.4. Собрание можно признать состоявшимся, если на нем присутствовало/приняло участие в голосовании более половины собственников.

Пример: если в доме 4000 квадратных метров, признать собрание состоявшимся можно по факту участия/голосования собственников, владеющих 2001 кв.м.

1.5. Если кворум не собрался, собравшиеся принимают решение о проведении голосования в заочной форме и фиксируют в протоколе дату окончания приема решений (Образец решения собственника) и место их передачи. После чего повторяют процесс уведомления собственников (п. 1.1) по второму кругу, с внесенными в информационное сообщение соответствующими изменениями.

Требования к протоколу общего собрания об открытии специального счета:

В обязательном порядке в протоколе решения общего собрания (Образец протокола очного собрания) должны присутствовать решения по 5 вопросам:

1. Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт. Размер взноса не может быть меньше установленного правительством Красноярского края.

2. Перечень работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества. Перечень работ и услуг не может быть меньше предусмотренного региональной программой капитального ремонта.

3. Сроки проведения капитального ремонта общего имущества. Сроки не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта.

4. Владелец специального счета. Номинальным владельцами спец. счета могут быть:

ТСЖ (для домов, находящихся под управлением ТСЖ);

ЖСК (для домов, находящихся под управлением кооператива);

региональный оператор (для домов, находящихся в непосредственном управлении, а также под управлением управляющих компаний).

Уточнение: в соответствии со ст. 175 Жилищного кодекса РФ, владельцем специального счета может быть ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу, и, в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

Таким образом, если полномочия ТСЖ выходят за рамки ст. 175 ЖК РФ, то оно должно открывать счета у регионального оператора, либо дробиться на отдельные ТСЖ.

Кроме того, владельцем специального счета может быть осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

Кому выгодно?

Выгодно жителям относительно новых домов, жителям домов, где капитальный ремонт был проведен не так давно, а также собственникам, которые являются исправными плательщиками, настроены на самостоятельное планирование своих расходов на капитальный ремонт и максимальный личный контроль за расходуемыми средствами. Финансовой помощи со стороны государства в случае с индивидуальным накоплением не будет.

Данный вариант является предпочтительным. Прежде всего, капитальный ремонт не привязан к установленному чиновниками плану, следовательно, сделать его можно раньше, чем в порядке очереди. Кроме того, собственники сами устанавливают размер ежемесячных взносов (размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ).

Ремонтные работы выполняют управляющая компания или любая другая организация по решению собственников. Банк перечислит деньги подрядчику только после того, как владельцем спецсчета будет представлен акт приемки работ, подписанный представителями собственников, органов местного самоуправления.

Что такое специальный счет?

Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными Жилищным кодексом РФ.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют установленным требованиям.

На таком счете формируется фонд капитального ремонта, сформированный за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

Важно: При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

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

Собственники помещений в многоквартирном доме 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. Договор специального счета является бессрочным.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров о проведении капитального ремонта.

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Собственники могут выбрать не любой приглянувшийся им банк. Законодатель ограничил возможность выбора из более 900 банков, действующих на территории РФ, до примерно 30, установив в качестве обязательного требования минимальный размер собственных средств в 20 млрд рублей.

Уточнение: если кредитная организация не выбрана или не соответствует требованиями части 2 статьи 176 ЖК РФ, право выбора кредитной организации передается региональному оператору.

Особенности открытия и закрытия специального счета, проведения операций по счету регулируются статьями 176-177 Жилищного кодекса РФ.

Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации.

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.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, 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.

Могут ли собственники дома, обслуживаемого управляющей компанией, накапливать средства на специальном счете?

В случае если управление многоквартирным домом не осуществляется товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и собственники помещений в таком доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, то счет для них откроет региональный оператор по их обращению.

Владельцем специального счета в таком случае является региональный оператор, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам соответствующего многоквартирного дома, которые будут распоряжаться ими в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (Копим вместе)

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Собственникам предлагается «встать в очередь» и, ежемесячно перечисляя взнос на капитальный ремонт, ожидать, когда очередь до них дойдет.

Очевидно, что если собственники после публикации региональной программы обнаружат свой дом в первых рядах на капитальный ремонт, имеет смысл задуматься о коллективной форме накопления.

В соответствии с буквой закона, жителям также требуется провести общее собрание и утвердить форму накопления, однако, если соответствующее решение принято не будет или региональный оператор не будет уведомлен, решение в пользу «общего котла» за собственников примет муниципалитет.

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

В соответствии со статьей 181 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

По договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта каждый собственник помещения в многоквартирном доме обязан ежемесячно в установленные сроки и в полном объеме вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт.

Региональный оператор обязуется обеспечить:

— проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта,

— финансирование такого капитального ремонта,

— перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям таких собственников в фонде капитального ремонта.

Что такое региональный оператор?

Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда (ст. 178 ЖК РФ).

Региональный оператор создается субъектом Российской Федерации. На территории субъекта РФ может быть создано несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории такого субъекта Российской Федерации.

До конца 2013 года все регионы РФ должны были создать фонд капитального ремонта и учредить регионального оператора. Региональный оператор будет проводить капитальные ремонты на средства, которые будут поступать в фонд по плану, в который будет включен каждый многоквартирный дом в субъекте РФ. Составлять такие списки должны органы местного самоуправления. Реестры (региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах) будут находиться в общем доступе, и каждый гражданин сможет следить за продвижением очереди на ремонт.

Функциями регионального оператора являются:

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

2) 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;

3) 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;

4) 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;

5) 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;

6) иные предусмотренные настоящим Кодексом, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

Имущество регионального оператора формируется за счет:

1) взносов учредителя;

2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

3) других не запрещенных законом источников.

Важно! Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Может ли региональный оператор средства, полученные от собственников одного дома, расходовать на капитальный ремонт другого дома?

Жилищный кодекс позволяет средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора. При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.

Представляется, что данный вариант сбора средств фактически противоречит Гражданскому кодексу РФ и Конституции РФ. Как было отмечено выше, собственник несет бремя содержания своего имущества, но не чужого. По общему правилу чиновники разрешают использование собранных средств с одного дома на капитальный ремонт другого, согласно утвержденному графику. Остается только догадываться каким образом будет сформирована очередь, и кому выделят в первую очередь помощь, а чей дом отремонтируют через 10 лет.

Договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта

Собственники, принявшие решение о формировании фонда на счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта РФ и (или) местного бюджета.

Региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту обязан:

1) подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения связанные с проведением капитального ремонта;

2) обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

3) привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры;

4) контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

5) осуществлять приемку выполненных работ;

6) нести иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

Учет фондов капитального ремонта региональным оператором

В соответствии со статьей 183 Жилищного кодекса РФ региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее — система учета фондов капитального ремонта).

Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

Система учета фондов капитального ремонта включает в себя, в частности, сведения о:

1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;

2) размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Региональный оператор по запросу предоставляет вышеуказанные сведения собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации).

Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

В соответствии со статьей 182 Жилищного кодекса РФ региональный оператор обеспечивает:

— проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта,

— финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.

Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Ответственность регионального оператора.

Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Контроль за деятельностью регионального оператора.

Органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Что такое региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах — это документ, который утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов.

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

Региональная программа капитального ремонта включает в себя:

1. Перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу.

2. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3. Плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

4. Иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Мнение: По мнению специалистов Фонда «Социальный запрос» программа будет напоминать финансовую пирамиду при направлении средств, собранных собственниками помещений одного многоквартирного дома, на цели капитального ремонта других домов. При этом в данной ситуации собственники более новых многоквартирных домов будут спонсировать проведение капитального ремонта более старых многоквартирных домов.

Не совсем понятны источники бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов и их объем предусмотренные на софинансирование региональных программ капитального ремонта. Ведь каждый бюджет имеет разные возможности, что повлечет увеличение платежной нагрузки на собственников многоквартирных домов.

Решение этих и других не менее значимых вопросов повлечет еще не мало дискуссий, а вместе с этим коррупционных схем.

А если дом не признан аварийным, но находится в очень плохом состоянии и его ремонт потребует очень большой суммы денежных средств?

В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах.

Важно! В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем три квартиры.

Каковы критерии отбора первоочередности включения многоквартирных домов в программы капитального ремонта?

В соответствии с пунктом 3 статьи 168 Жилищного кодекса критерии отбора первоочередности включения многоквартирных домов в программы капитального ремонта устанавливаются законом субъекта Российской Федерации. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта:

1) общего имущества в многоквартирных домах, 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) многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта.

Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Могут ли собственники по собственной инициативе принимать решения о проведении работ по капитальному ремонту до наступления сроков определенных региональной программой? Как это отразится на размере обязательного взноса на капитальный ремонт?

Согласно пункту 4 статьи 181 ЖК РФ в случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта РФ, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Кто вправе принять решение о проведении капитального ремонта?

В соответствии со ст. 189 Жилищного кодекса РФ проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению:

— лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

— регионального оператора;

— либо по собственной инициативе.

Могут ли собственники отказаться от ремонта или уплаты взносов?

Что касается проведения ремонта, то в законе нет какого-либо четкого указания на это. Но согласно здравому смыслу — видимо, могут. Потому что это их имущество. Но что в этой ситуации делать, как будет действовать фонд, что будет с их накоплениями — эти вопросы в деталях не проработаны.

Но, если жители неактивны и не реагируют на предложение провести у них капитальный ремонт, то районная администрация уполномочена принять решение о его проведении за них. Что касается взносов, то правовых оснований для отказа от их уплаты у собственников жилья нет.

В какие сроки формируется предложение о проведении капитального ремонта?

В соответствии со статьей 189 Жилищного кодекса РФ не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет собственникам предложения:

— о сроке начала капитального ремонта,

— необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости,

— о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме,

— и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения вышеуказанных предложений, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

1) перечень работ по капитальному ремонту;

2) смета расходов на капитальный ремонт;

3) сроки проведения капитального ремонта;

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.

В случае, если в трехмесячный срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

Порядок финансирования расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии со ст. 190 Жилищного кодекса РФ региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки выполненных работ (за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи). Такой акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта

Что делать, если в фонде капитального ремонта денежных средств не хватает, а собственники многоквартирного дома не приняли решения на увеличение взноса на капитальный ремонт?

В соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса РФ финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может осуществляться с применением мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

Качество работ по капитальному ремонту жилого дома

Подрядчик, производящий капитальный ремонт дома, должен обеспечить качество выполняемых работ, в соответствии со строительными нормами и правилами, а также в соответствии с постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

В названном документе перечислены требования к капитальному ремонту жилых домов, а также указаны параметры и условия безопасности людей и сохранности жилого дома, которым должны отвечать строительные конструкции этого дома.

Контроль за качеством производящихся работ должно в первую очередь осуществлять лицо, заключившее договор о капитальном ремонте (товарищество собственников жилья или же региональный оператор). Кроме того, контроль вправе осуществлять уполномоченные государственные органы жилищного и строительного контроля.

Контроль службы жилищного контроля

Служба строительного надзора и жилищного контроля, статьей 20 ЖК РФ уполномочена осуществлять надзор за:

формированием фондов капитального ремонта;

деятельностью регионального оператора.

Проверки деятельности региональных операторов проводятся с любой периодичностью и без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок. Срок проведения проверок не ограничивается. Внеплановые проверки региональных операторов проводятся без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления региональных операторов о проведении таких проверок.

Владелец специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора:

— уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта;

— сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений, о размере остатка средств на специальном счете.

Региональный оператор обязан представлять в Службу сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

Служба:

ведет реестр уведомлений,

ведет реестр специальных счетов,

информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

предоставляет сведения, сбор которых осуществляется, в федеральный орган исполнительной власти.

Полномочия органов государственной власти субъектов РФ по вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

В соответствии со статьей 167 Жилищного кодекса РФ Органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и которыми:

1) устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

3) создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора;

4) утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации;

5) устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;

6) устанавливаются порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет (далее — владелец специального счета), и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 настоящего Кодекса, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений;

7) устанавливается порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

8) устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств.