

***Организация и финансирование капитального
ремонта: формирование фонда капитального
ремонта многоквартирного дома***



С 2013 в России вводится новая система финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.*



*Изменения и дополнения в ЖК РФ, внесенные Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. №271-ФЗ и устанавливающие новый порядок финансирования и организации проведения капитальных ремонтов МКД.

**С отдельными исключениями.

В 2013 году высшие органы исполнительной власти субъектов РФ должны утвердить региональные программы капитального ремонта МКД и другие законодательные акты.

Региональная программа капитального ремонта МКД

- Перечень всех МКД, расположенных на территории субъекта РФ (за исключением аварийных и подлежащих сносу домов)*
- Перечень услуг/работ по капитальному ремонту в каждом МКД
- Предельный срок проведения капитального ремонта для каждого МКД, установленный в региональной программе
- Иные сведения по усмотрению субъекта РФ

*В соответствии с нормативно-правовым актом (НПА) субъекта РФ могут быть исключены МКД (1) физический износ которых превышает 70%, (2) совокупная стоимость капитального ремонта в которых (в расчете на 1 м² общей жилой площади) превышает стоимость, определенную НПА субъекта РФ и (3) в которых имеется менее чем три квартиры.

Собственники помещений в МКД обязаны начать формировать фонд капитального ремонта дома путем внесения взносов на капитальный ремонт.



Собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта дома.



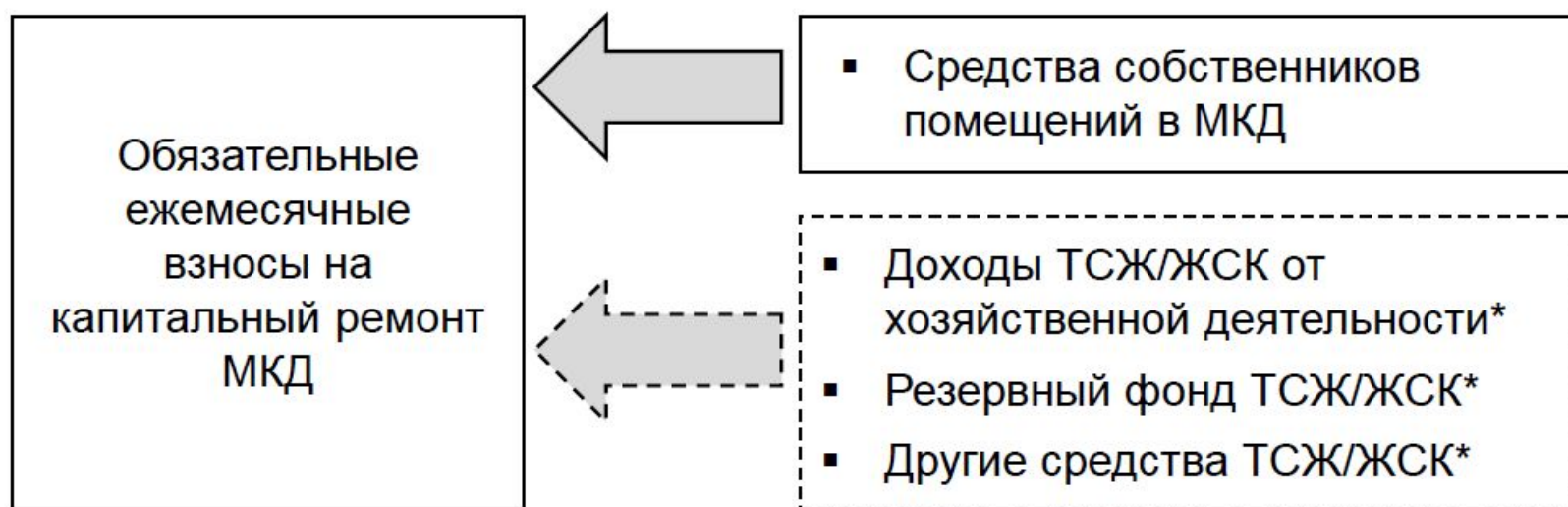
*Владельцем специального счета может быть либо ТСЖ/ЖСК, либо Региональный оператор.

Источники формирования фонда капитального ремонта МКД



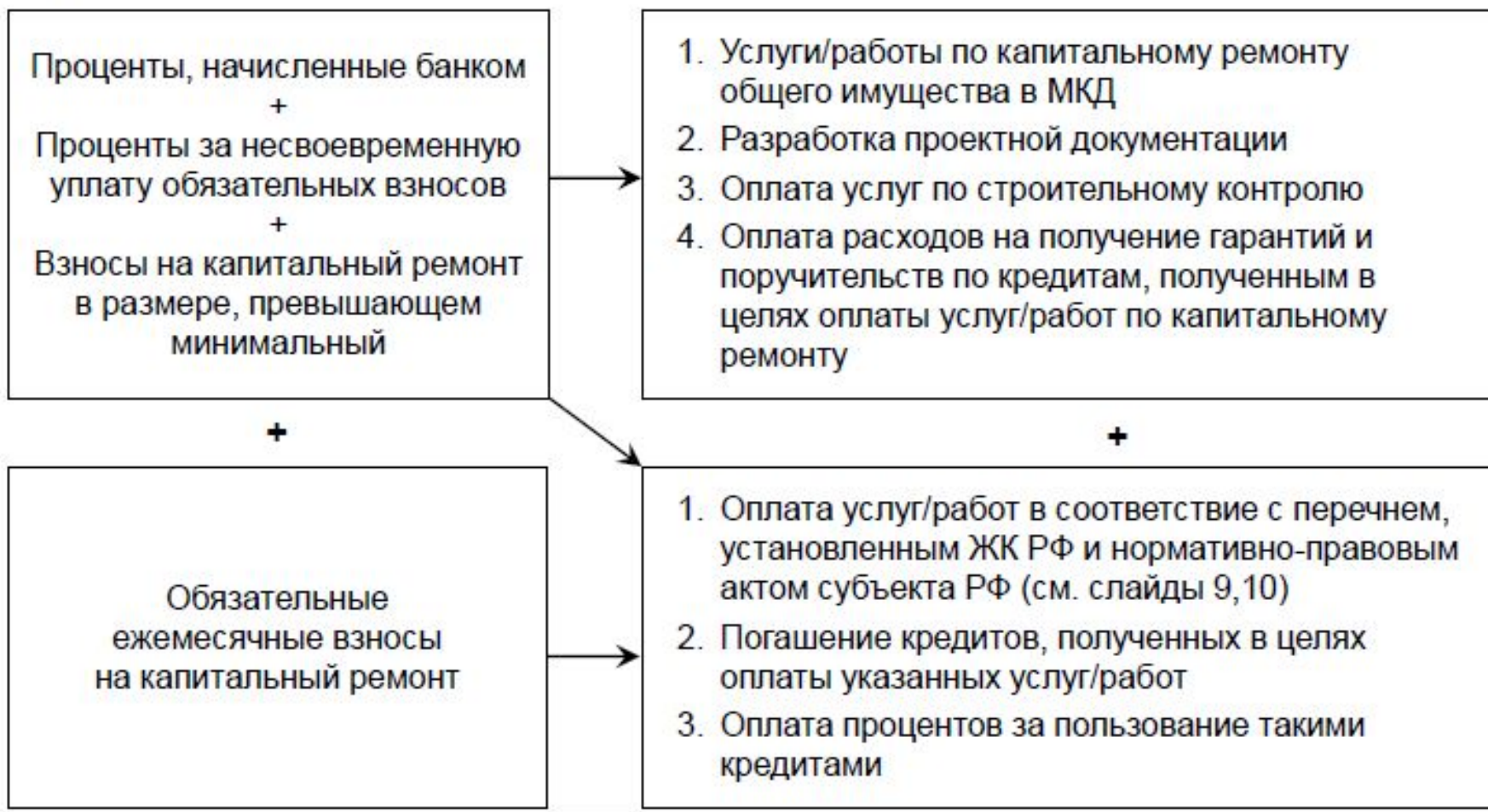
*Согласно ч. 8-2 ст. 156 ЖК РФ.

Оплата обязательных ежемесячных взносов собственников на капитальный ремонт дома может производиться из различных источников.



*В случае принятия соответствующего решения общим собранием членов ТСЖ/ЖСК

Средства фонда капитального ремонта дома имеют ограничения по использованию.



**Источники формирования
фонда кап. ремонта дома**

**Перечень услуг/работ, финансируемых за
счет средств фонда кап. ремонта дома**

Перечень работ, который может финансироваться за счет фонда капитального ремонта дома, сформированного из минимальных взносов на капитальный ремонт *,**

- 1** Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
- 2** Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт
- 3** Ремонт крыши
- 4** Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД
- 5** Ремонт фасада
- 6** Ремонт фундамента МКД

*Ч. 1, ст. 166 Жилищного Кодекс РФ.

**Данный перечень может быть дополнен нормативно-правовым актом субъекта РФ.

Нормативно-правовым актом субъекта РФ, перечень работ по капитальному ремонту может быть дополнен следующими услугами/работами:*

- 1 Услуги/работы по утеплению фасада
- 2 Переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу
- 3 Услуги/работы по устройству выходов на кровлю
- 4 Установка общедомовых приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов
- 5 Другие виды услуг/работ

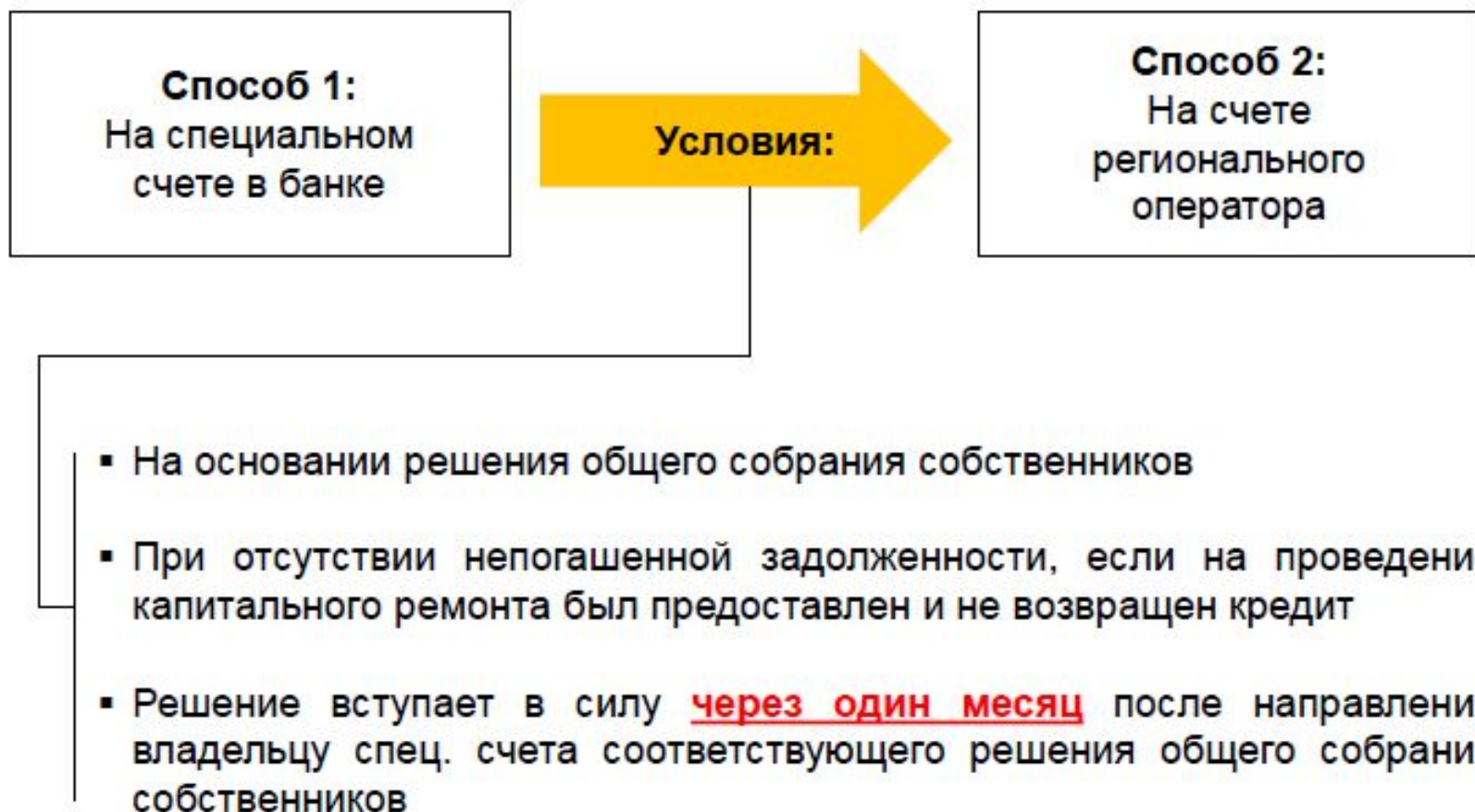
*Ч. 2, ст. 166 Жилищного Кодекс РФ.

Сроки принятия решения собственниками помещений в МКД о способе формирования фонда капитального ремонта

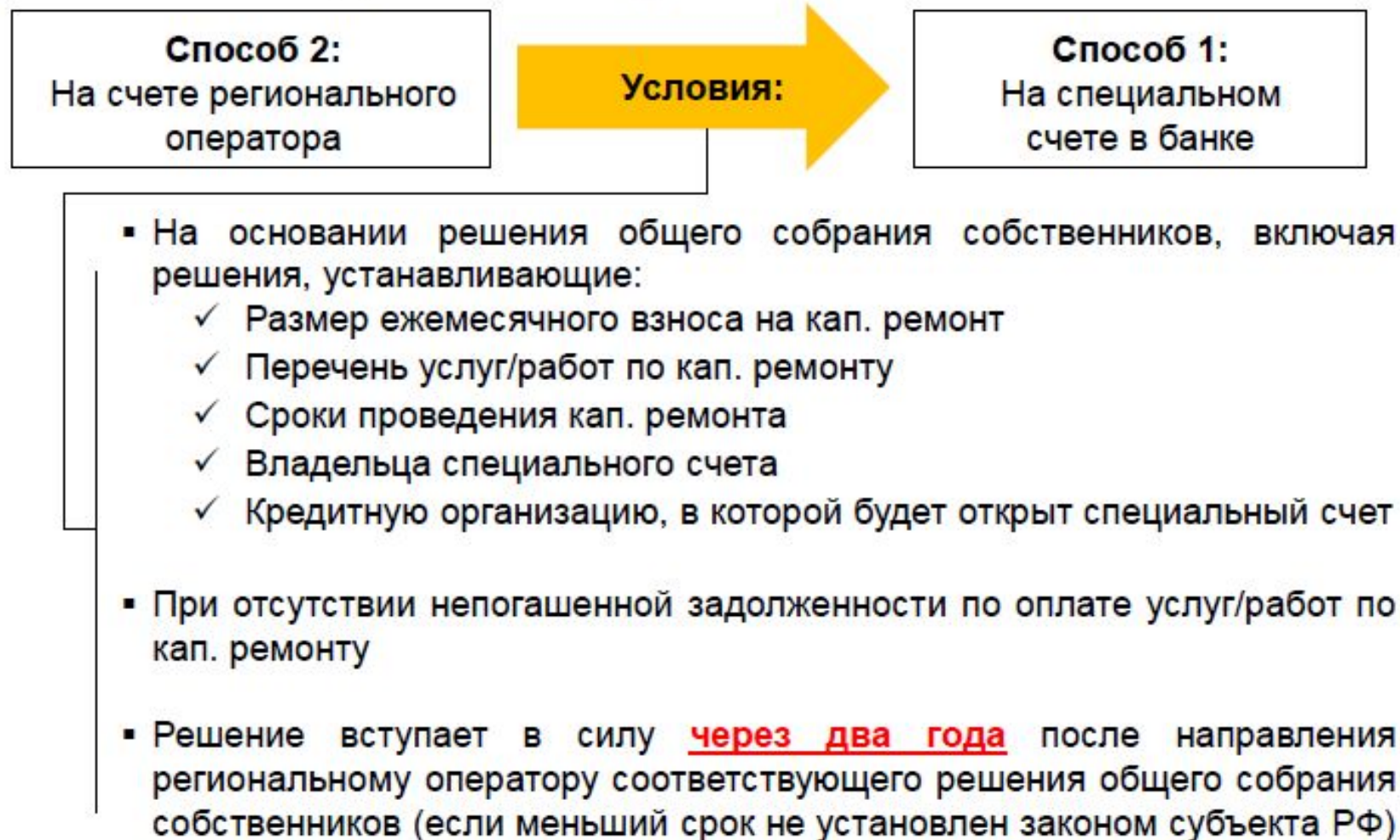


*Если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ; **Если региональная программа не принята раньше.

Собственники помещений в МКД могут принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта дома.



Собственники помещений в МКД могут принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта дома (продолжение).



Собственники вправе принять решение о проведении капитального ремонта в любое время, но не позднее установленного законом срока (срока, установленного региональной программой).



*Согласно ч.3 ст. 189 ЖК РФ, если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ.

**Согласно ч.4 ст. 189 ЖК РФ, если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ.

*** Региональный оператор должен предоставить собственникам предложения по проведению капитального ремонта, если собственниками был выбран способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Если собственники не приняли решение о проведении капитального ремонта в установленный законом срок, то решение принимают органы местного самоуправления.

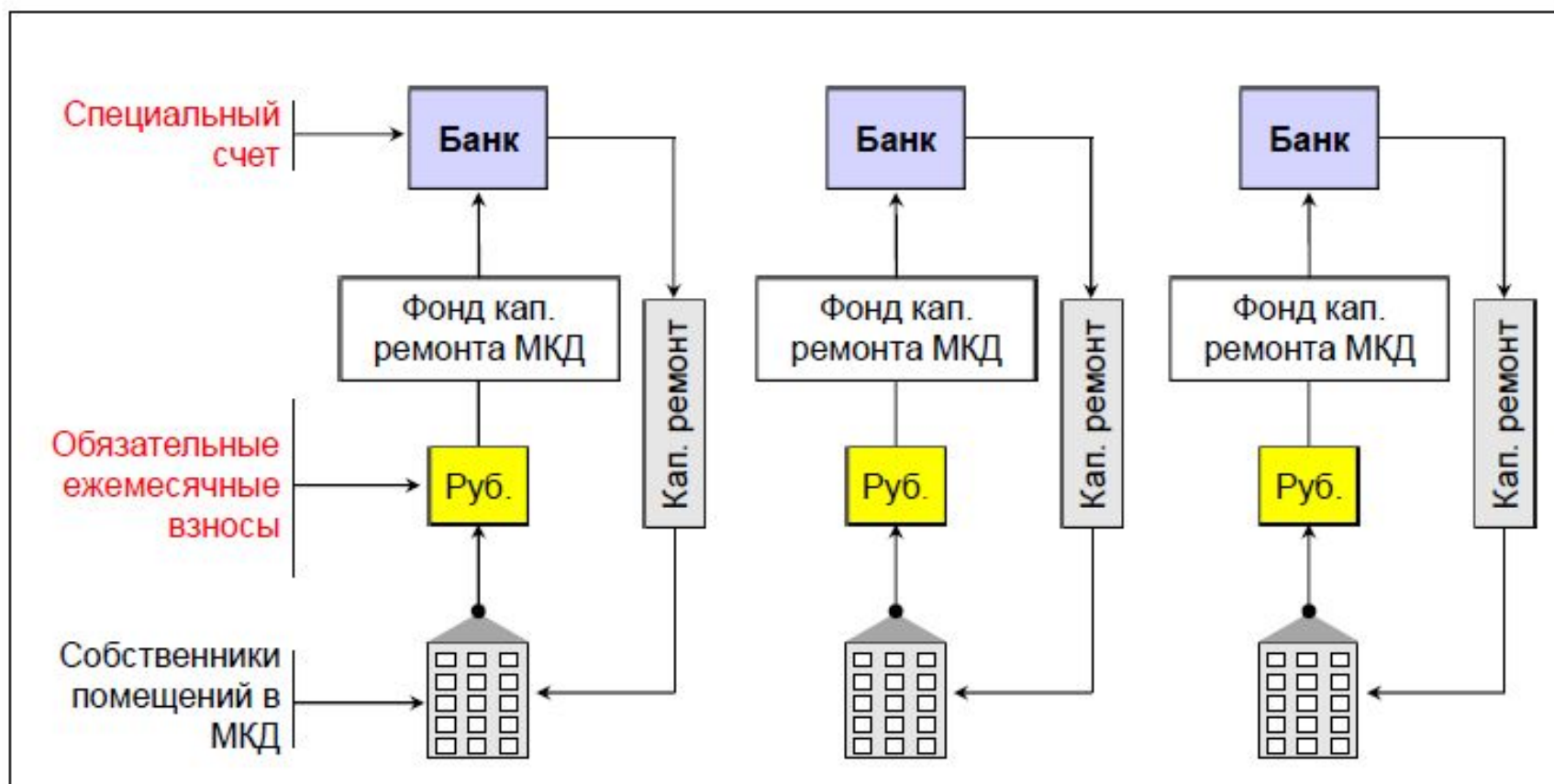
Способ формирования фонда кап. ремонта	Органы местного самоуправления принимают решение о:
Региональный оператор	Проведении капитального ремонта в соответствии с:.* ▪ региональной программой капитального ремонта ▪ предложениями регионального оператора
Специальный счет	1. Формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.** ▪ Владелец спец. счета обязан перечислить средства, находящиеся на спец. счете, на счет регионального оператора (добровольно или по решению суда) 2. Проведении капитального ремонта в соответствии с: ▪ региональной программой капитального ремонта ▪ предложениями регионального оператора

*Согласно ч.6 ст. 189 ЖК РФ.

**Согласно ч.7 ст. 189 ЖК РФ, при условии, что в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого МКД региональной программой капитального ремонта.

***I. Фонд капитального ремонта дома:
Специальный счет***

Способ 1: Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете в банке



При решении формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, решением общего собрания собственников должны быть определены:

Размер
ежемесячного
взноса на кап.
ремонт

- Не менее минимального размера, установленного субъектом РФ

Перечень
услуг/работ по
кап. ремонту

- Не менее состава перечня услуг/работ, предусмотренных региональной программой капитального ремонта в отношении этого дома

Сроки
проведения
кап. ремонта

- Не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для этого дома

При решении формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, решением общего собрания собственников должны быть определены (продолжение):

Владелец
специального
счета

Может быть:

- ТСЖ*
- ЖСК
- Региональный оператор

Кредитная
организация, в
которой будет
открыт
специальный счет

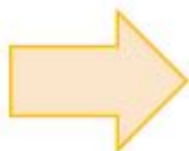
Может быть открыт в российских кредитных организациях:

- величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 млрд. рублей
- осуществляющих деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ (если владельцем специального счета выбран региональный оператор)

*С ограничениями для многоквартирных ТСЖ согласно ч.2 ст. 175 ЖК РФ.

Особенности фонда капитального ремонта МКД, формируемого на специальном счете в банке

Фонд капитального
ремонта дома,
формируемый на
специальном счете в
банке



Субъект РФ может установить
минимальный размер фонда
капитального ремонта, формируемого
собственниками на специальных
счетах.



По достижении минимального
размера, собственники вправе принять
решение о приостановлении
обязанности по уплате взносов на
капитальный ремонт!

Особенности режима специального счета

Целевое назначение

Перечисление взносов собственников на капитальный ремонт МКД в целях формирования фонда капитального ремонта

Бенефициар

Права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в МКД

Владелец специального счета

- ТСЖ*
- ЖСК
- Региональный оператор

Контроль

Контроль за целевым использованием средств, находящихся на специальном счете, регламентируется ЖК РФ и возложен на банк-держатель специального счета

*Согласно ч.2 ст. 175 ЖК РФ.

Особенности режима специального счета (продолжение)

Срок договора

Договор специального счета является бессрочным

Расторжение договора

Договор специального счета может быть расторгнут при наличии решения общего собрания собственников о:

- изменении способа формирования фонда капитального ремонта
- замене владельца специального счета
- замене кредитной организации (при условии отсутствия непогашенной задолженности)

Движение средств после расторжения договора

При закрытии специального счета, остаток денежных средств перечисляется:

- на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;
- на другой специальный счет в случае замены владельца или банка-держателя специального счета

Защита денежных средств, находящихся на специальном счете

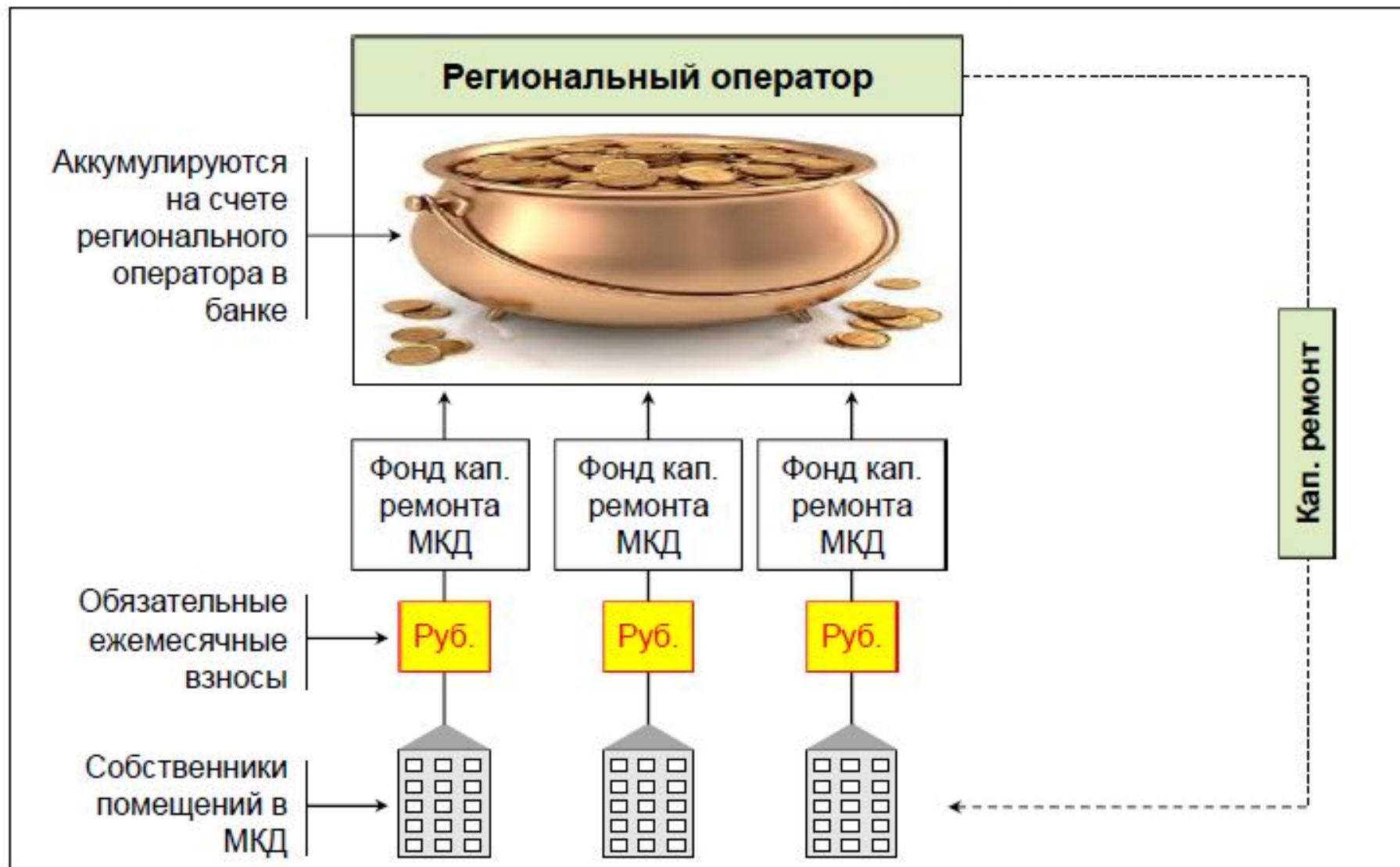
- На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета*
- Исключением являются требования по обязательствам, вытекающим из договоров, заключенных владельцем спец. счета, на цели проведения работ или на финансирование (кредитование) капитального ремонта*
- В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу**

*Ч. 6 ст. 175 Жилищного Кодекс РФ.

**Ч. 7 ст. 175 Жилищного Кодекс РФ.

***II. Фонд капитального ремонта дома:
Региональный оператор***

Способ 2: Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора



В обмен на бессрочные платежи региональному оператору, собственники приобретают его обязательства по проведению и финансированию капитального ремонта.



Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта МКД за счет минимальных взносов

	Специальный счет	Региональный оператор
Права на денежные средства принадлежат:	Собственникам	Региональному оператору
Размер фонда состоит из:	▪ Обязательных взносов* ▪ % за несвоевременную уплату взносов ▪ % начисленных банком	▪ Обязательных взносов* ▪ % за несвоевременную уплату взносов
Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт:	Бессрочно**	Бессрочно
Контроль за качеством работ производят:	Собственники	▪ Региональный оператор ▪ Собственники ▪ Органы местного самоуправления

*По решению собственников также возможны взносы на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

**В случае, если законом субъекта РФ предусмотрен минимальный размер фонда капитального ремонта дома, по достижении этого минимального размера, собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта МКД за счет минимальных взносов (продолжение)

	Специальный счет	Региональный оператор
Возможность провести кап. ремонт до установленного региональной программой срока за счет минимальных взносов	Да	Нет
Возможность использовать минимальные взносы на капитальный ремонт на погашение кредита	Да	Нет
Срок изменения способа формирования фонда:	Один месяц	Два года*
Государственная поддержка **	Равнодоступна	Равнодоступна

* Если меньший срок не установлен законом субъекта РФ.

**При наличии таковой.