

Основные нормативные правовые акты, регулирующие вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Вопросы создания новой системы капитального ремонта многоквартирных домов урегулированы следующими нормативными правовыми актами:

1. Федеральный закон **от 25.12.2012 № 271-ФЗ** «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

2. Областной закон **от 11.06.2013 № 1101-ЗС** «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области».

3. Постановление Правительства Ростовской области **от 27.06.2013 № 407** «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ростовской области».

4. Постановление Правительства Ростовской области **от 28.06.2013 № 421** «О некоторых вопросах, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области».

5. Приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области **от 24.06.2013 № 50** «Об установлении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Ростовской области».

6. Приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области **от 24.06.2013 № 51** «Об установлении Порядка предоставления владельцем специального счета и региональным оператором сведений, предусмотренных частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений».

7. Приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области **от 28.06.2013 № 53** «Об утверждении устава некоммерческой организации «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту».

**Все эти документы размещены на официальном сайте министерства
ЖКХ области - minjkh.donland.ru**

Кто и каким образом обязан финансировать проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?



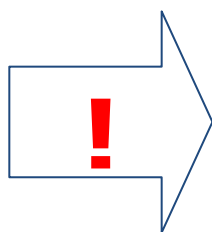
В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

При этом в силу требований части 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В связи с этим плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, помимо прочего, уплату взноса на капитальный ремонт.

Ежемесячные взносы на капитальный ремонт должны будут уплачивать собственники жилых и нежилых помещений во всех многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта, за исключением многоквартирных домов, уже признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.

Также от уплаты взносов на капитальный ремонт будут освобождаться собственники помещений в многоквартирном доме в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот дом, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка.



Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта.

Размер взноса на капитальный ремонт



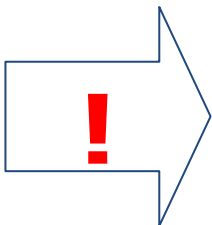
В соответствии с частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме должны уплачиваться в размере, установленном Правительством Ростовской области в качестве минимального размера взноса на капитальный ремонт.

В Ростовской области на 2014 год минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен единым на всей территории Ростовской области.

В соответствии с постановлением Правительства Ростовской области от 27.06.2013 №407 минимальный размер взноса на капитальный ремонт составляет 6,2 рублей на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен в Ростовской области в сумме, равной размеру федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения по Ростовской области, установленному постановлением Правительства Российской Федерации от 21.02.2013 №146 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013-2015 годы».

Собственники должны уплачивать взносы только в отношении принадлежащих им на праве собственности жилых (нежилых) помещений, взнос на капитальный ремонт за места общего пользования начисляться не должен.



Размер взноса на капитальный ремонт не может быть ниже минимального размера. Размер взноса на капитальный ремонт может быть установлен в большем размере только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт будет ежегодно устанавливаться Правительством Ростовской области.

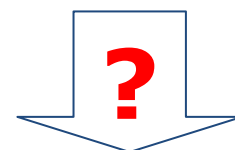
Можно ли уменьшить размер платы на капитальный ремонт?



В счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт по решению собственников помещений в многоквартирном доме (решению членов товарищества собственников жилья) на формирование фонда капитального ремонта могут направляться:

- 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.

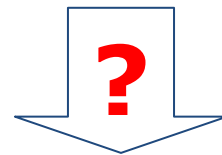
Существуют ли льготы по оплате взносов на капитальный ремонт?



Жилищное законодательство не предусматривает льгот по оплате взносов на капитальный ремонт.

Однако в соответствии со статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации размер взносов на капитальный ремонт учитывается при расчете субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

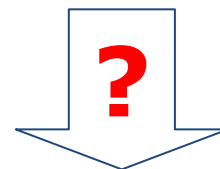
Когда начнется оплата взносов на капитальный ремонт?



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

Если региональная программа капитального ремонта будет опубликована в декабре 2013 года, то первые взносы за капитальный ремонт должны быть оплачены за май 2014 год.

Как будут платить взносы на капитальный ремонт собственники, которые уже вносят плату за капитальный ремонт?



Если в Вашем доме уже проведен капитальный ремонт и собственники оплачивают расходы, связанные с финансированием такого капитального ремонта (софинансирование в соответствии с местными или областной программами капитального ремонта, оплата кредита на капитальный ремонт и т.д.), одновременно с исполнением этих обязательств, собственникам необходимо будет оплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт.

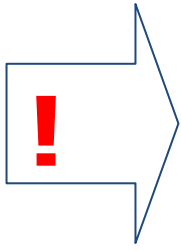
В этом случае оплата взносов на капитальный ремонт будет являться источником финансирования планового капитального ремонта, необходимость в проведении которого обязательно возникнет в будущем.

Что будет, если не платить взносы на капитальный ремонт?



Собственники помещений в многоквартирных домах, имеющие задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт не смогут получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг до погашения задолженности по оплате этих взносов или до заключения и (или) выполнения соглашения по ее погашению (статья 159 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт,



обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Также статьей 10 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» предусмотрено, что предоставление мер государственной поддержки капитального ремонта осуществляется при условии, если совокупная задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме на дату принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта, не превышает 10 процентов от размера общей суммы взносов на капитальный ремонт, начисленной собственникам помещений в таком многоквартирном доме.

Соотношение новой системы капитального ремонта с требованиями законодательства о приватизации жилищного фонда



В соответствии со статьей 16 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с этим Законом.

При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Таким образом, обязанность проведения капитального ремонта сохраняется за бывшим наймодателем (РФ, субъектом РФ или муниципальным образованием в лице уполномоченных органов) только при условии, что на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме в нем требовалось проведение капитального ремонта и такой ремонт проведен не был.

Факт наличия потребности в проведении капитального ремонта, должен иметь свое достоверное документальное подтверждение именно на момент приватизации первого жилого помещения в этом доме.

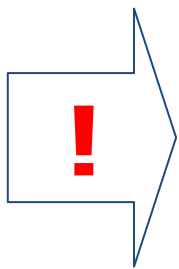
Во всех остальных случаях, исходя из системного толкования статьи 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации

Федерации и статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность по проведению капитальных ремонтов лежит на собственниках помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения.

Будет ли предоставляться государственная и муниципальная поддержка капитального ремонта?



Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрено, что финансирование работ по капитальному ремонту может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам 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.



В Ростовской области обязательно будет оказываться государственная и муниципальная поддержка на проведение капитального ремонта.

Областным законом от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» предусматривается, что ТСЖ (ЖСК), управляющим организациям, региональному оператору независимо от выбранного собственниками способа накопления могут предоставляться меры государственной поддержки за счет средств областного бюджета в целях финансирования работ по капитальному ремонту.

Виды и объем государственной поддержки капитального ремонта будут предусматриваться в краткосрочных планах реализации региональной программы капитального ремонта в пределах средств, предусмотренных в областном бюджете.

Планируется, что меры государственной поддержки будут предоставляться для финансирования наиболее дорогостоящих видов работ по капитальному ремонту (ремонт лифтов, фундаментов, кровли, фасадов).

Какие работы по капитальному ремонту будут финансироваться за счет взносов на капитальный ремонт?



За счет взносов на капитальный ремонт, оплаченных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, будет финансироваться проведение следующих работ по капитальному ремонту:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт (замена) лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- утепление и ремонт фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

На что еще можно будет расходовать взносы на капитальный ремонт?



Помимо финансирования работ по капитальному ремонту, за счет взносов на капитальный ремонт, оплаченных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, можно будет также:

- оплатить услуги по строительному контролю;
- оплатить разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- погашать кредиты, займы, полученные и использованные в целях оплаты работ по капитальному ремонту, и уплачивать проценты за пользование этими кредитами, займами.

Обращаем внимание, что кредит или займ на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме может быть получен только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом такой кредит или займ вправе получить ТСЖ, ЖСК, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицо, уполномоченное решением общего собрания таких собственников.

Только решением общего собрания должны быть определены существенные условия кредитного договора (договора займа), решены вопросы получения данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту (займу), в том числе, определены условия их получения, а также вопросы погашения за счет фонда капитального ремонта кредита (займа), использованных на оплату расходов на капитальный ремонт, уплаты процентов за пользование данными кредитом (займом), оплаты за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства.

Взносы на капитальный ремонт носят целевой характер и должны быть использованы только на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

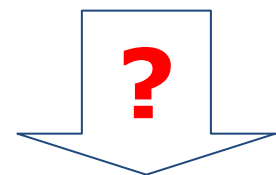


Оплачивать за счет фонда капитального ремонта расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом многоквартирных домов, использовать эти средства на оплату задолженности за потребленные коммунальные ресурсы, или на финансирование деятельности управляющей организации, ТСЖ, ЖСК категорически запрещено.

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

В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, 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.

Способы накопления средств на капитальный ремонт



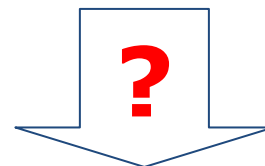
Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает два способа накопления средств на капитальный ремонт (формирования фонда капитального ремонта).

Собственники помещений в многоквартирном доме независимо от способа управления этим домом (управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, непосредственный способ управления) вправе выбрать любой из них.

Это либо перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет либо перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Способ формирования фонда капитального ремонта независимо от выбранного в доме способа управления домом (управляющей организацией,

ТСЖ, ЖСК, непосредственный способ управления) должен быть определен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.



Специальный счет

Специальные счета могут быть открыты в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей.

Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети «Интернет».

Ни один банк Ростовской области не соответствует этим требованиям.

В Ростовской области действуют филиалы 26 крупных банков, отвечающих требованиям о необходимой величине собственного капитала. В приведенной ниже таблице указаны адреса филиалов этих банков.

№ п/п	Наименование банка	Адрес
1	2	3
1	Юго-западный банк Сбербанка России	344068, г. Ростов-на-Дону, ул. Евдокимова, 37, 8 (863) 287-81-96, 287-82-41, www.sberbank.ru
2	Ростовский филиал НОМОС-БАНКа	344018, г. Ростов-на-Дону ул. Текучева, 234, 8 (863) 200-90-90, 88001007040, www.nomos.ru
3	Ростовский филиал Банка «Возрождение»	344011, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 97/243, 8 (863) 244-33-29, 88007770888, www.vbank.ru
4	Ростовский филиал ОАО «Газпромбанк»	344006, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 20/17, 8 (863) 203-02-03, www.gazprombank.ru
5	Ростовский филиал ЗАО «Банк Русский Стандарт»	344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 17, 8 (863) 261-86-13, www.rsb.ru
6	Ростовский филиал ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК»	344006, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 83/48, 8 (863) 299-41-00, www.globexbank.ru
7	Ростовский филиал ЗАО МКБ «Москомприватбанк»	344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 44/1/2, 8 (863) 250-29-35, www.mkpbank.ru
8	Ростовский филиал ЗАО КБ «Ситибанк»	344006, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 124, 8 (863) 250-29-35, www.citibank.ru

9	Ростовский филиал ЗАО «ЮниКредитБанк»	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 58/51, 8 (863) 263-09-00, www.unicreditbank
10	Ростовский филиал ОАО «АК БАРС» БАНКА	344006, г. Ростов-на-Дону, ул. Суворова, 61 «Б», 8 (863) 200-14-64, www.akbars.ru
11	Ростовский филиал ОАО «АЛЬФА-БАНК»	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Темерницкая, 93, 8 (863) 262-09-18, www.alfabank.ru
12	Ростовский филиал ОАО «Банк Москвы»	344082, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 27/47, 8 (863) 227-15-25, www.bm.ru
13	Ростовский филиал ОАО «МДМ Банк»	344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 166, 8 (863) 295-06-40, www.mdm.ru
14	Филиал «Ростовское региональное управление» ОАО «Московский индустриальный банк»	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 74, 8 (863) 200-19-80, www.minbank.ru
15	Филиал «Ростовский» ОАО «ОТП Банк»	347880, Ростовская область, г. Гуково, ул. Красная Горка, 3, 8 (86361) 5-84-11, 5-84-22, www.otpbank.ru
16	Ростовский региональный филиал ОАО «Россельхозбанк»	344038, г. Ростов-на-Дону, просп. М. Нагибина, 14 «А», 8 (863) 243-25-00, 243-25-36, http://www.rshb.ru
17	Филиал «Южный» ООО «ХКФ Банк»	344010, г. Ростов-на-Дону, ул. Города Волос, 6, 8 (863) 200-16-70, www.homecredit.ru
18	Филиал ОАО «УРАЛСИБ» в г. Ростове-на-Дону	344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 188, 8 (863) 282-50-18, www.bankuralsib.ru
19	Филиал «Южный» ОАО АКБ «РОСБАНК»	344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 7/1, 8 (863) 206-24-24, www.rosbank.ru
20	Ростовский филиал ОАО АКБ «Связь- Банк»	344006, г. Ростов-на-Дону, ул. Суворова, 61, 8 (863) 250-11-36, www.sviaz-bank.ru
21	Филиал «Ростовский» ОАО Банк «Открытие»	344006, г. Ростов-на-Дону, пр. Соколова, 77/24, 8 (863) 268-89-01, www.openbank.ru
22	Филиал ОАО Банк «Петрокоммерц» в г. Ростове-на-Дону	344011, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 59/17, 8 (863) 291-77-31, www.pkb.ru
23	Филиал ОАО Банк «ВТБ» в г. Ростове-на-Дону	344010, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 62, 8 (863) 297-27-29, www.vtb.ru

24	Филиал «Ростовский» ОАО Банк «ЗЕНИТ»	344006, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 144 «А», 8 (863) 250-11-40, 250 11 54, www.zenit.ru
25	Филиал «Южный» ОАО КБ «Восточный»	344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 21/50, 8 (863) 262-42-10, 88001007100 www.express-bank.ru

Предлагаемые банками условия открытия и ведения специальных счетов, по мере поступления в министерство ЖКХ области, будут размещаться на официальном сайте министерства ЖКХ области - **minjkh.donland.ru**.

Накопление средств возможно только на одном специальном счете, при этом на таком счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

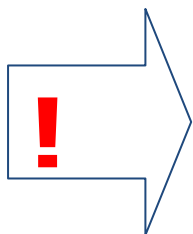
Одного специального счета для нескольких многоквартирных домов быть не может.

В любом многоквартирном ТСЖ, собственники помещений в каждом входящем в его состав многоквартирном доме, принимают самостоятельное решение о способе формирования фонда капитального ремонта. В случае принятия решения о накоплении взносов на капитальный ремонт на специальных счетах специальные счета открываются для каждого многоквартирного дома.

Средства, накопленные на специальном счете, могут быть израсходованы исключительно на данный конкретный многоквартирный дом.

Специальный счет открывается на имя владельца специального счета, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

Перечень документов, необходимых для открытия специального счета, устанавливается индивидуально каждым банком.



Рекомендуем собственникам помещений в многоквартирных домах заранее узнавать в банках условия открытия и ведения специальных счетов, а также перечень документов, необходимых для их открытия.

Договор специального счета является бессрочным.

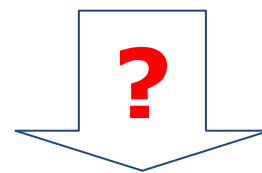
Однако собственники помещений в многоквартирном доме вправе по решению общего собрания изменить банк, в котором будет открыт специальный счет.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих:

- из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, о получении ТСЖ (ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативом), управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита (займа) на капитальный ремонт, об определении существенных условий такого договора, о получении этими лицами гарантии, поручительства по этим кредиту (займу) и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита (займа), использованных на оплату расходов на капитальный ремонт, и об уплате процентов за пользование данными кредитом (займом), оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

- а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

Владелец специального счета



Владельцем специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья, 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,
- осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

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

Это вовсе не означает, что выбрать в качестве способа формирования фонда капитального ремонта специальный счет могут лишь те собственники, которые проживают в ТСЖ и ЖСК.

Выбрать способ накопления средств на специальном счете могут собственники помещений, проживающие в любом многоквартирном доме, независимо от способа управления этим домом.

Если собственники помещений, которые проживают в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющих организаций, входящих в состав многодомных ТСЖ, общее количество квартир в которых превышает тридцать, находящихся в непосредственном управлении, примут решение о формировании фонда капитального ремонта

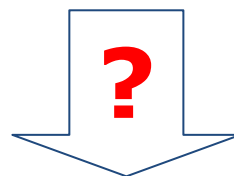
на специальном счете, владельцем специального счета будет региональный оператор.

Однако это никак не повлияет на правовой статус специального счета, региональный оператор обязан будет выполнять все требования и ограничения, которые установлены для любого другого владельца специального счета. Средства, находящиеся на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор, должны быть использованы на капитальный ремонт только в этом доме, произвольно распоряжаться этими средствами региональный оператор не сможет.

Собственники помещений в многоквартирных домах, в которых создано одноквартирное ТСЖ или многоквартирное ТСЖ, общее количество квартир в котором не превышает тридцать, либо в которых создано ЖК, ЖСК или иной потребительский кооператив, также вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

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

Совершение операций по специальному счету



По специальному счету могут совершаться следующие операции:

- списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за услуги по строительному контролю, разработке проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

- списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) указанных выше работ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

- в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

- в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

- зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

- начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

Следовательно, если это предусмотрено договором специального счета, банк может начислять проценты на денежные средства, находящиеся на специальном счете, а также осуществлять открытие и ведение специального счета за плату, списывая со счета комиссионное вознаграждение.

- перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на снос или реконструкцию дома, а также в случае изъятия земельного участка, на котором находится многоквартирный дом, для государственных или муниципальных нужд.

- иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

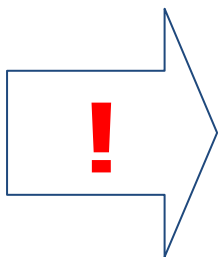
- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному выше договору. Без акта приемки может быть оплачен аванс на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости этих услуг и (или) работ по договору.

Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

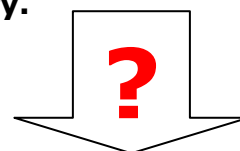
- протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

- кредитного договора, договора займа.

Если перечисленные документы представлены не будут банк обязан отказать в выполнении распоряжения владельца специального счета о списании средств со специального счета.



Обращаем внимание, что Жилищный кодекс Российской Федерации возлагает на банк, в котором открыт специальный счет, и владельца специального счета обязанность предоставлять 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.



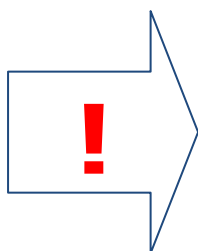
Региональный оператор

В соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации в Ростовской области, как и во всех других регионах нашей страны, создан региональный оператор.

Региональный оператор - это специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.

Решение о создании регионального оператора принято Правительством Ростовской области. Учредителем Фонда является Ростовская область. Функции и полномочия учредителя Фонда осуществляет министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области.



Наименование регионального оператора Ростовской области – «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту». Сокращенное наименование – НКО «Фонд капитального ремонта». Место нахождения Фонда: 344019, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 295, офис 706, тел. (8-8632) 51 77 56, официальный сайт Фонда: Фондкрро.рф, адрес электронной почты: Fondkrro@donland.ru.

Исполняющий обязанности директора Фонда – Крюков Владислав Анатольевич.

Ростовская область несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

Обеспечение деятельности регионального оператора будет осуществляться за счет имущественного взноса Ростовской области.

Имущество регионального оператора будет формироваться за счет:

- имущественного взноса Ростовской области;
- платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- других не запрещенных законом источников.

Важно учитывать, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, могут использоваться только для финансирования капитального ремонта в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора не допускается. Поэтому содержание регионального оператора (заработная плата его сотрудников, оплата аренды, приобретение оргтехники, коммунальные расходы и все остальное) будет финансироваться из областного бюджета.

Размер имущественного взноса Ростовской области на обеспечение деятельности регионального оператора ежегодно утверждается областным законом об областном бюджете.

Жилищным кодексом Российской Федерации и Областным законом «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» определены следующие функции регионального оператора:

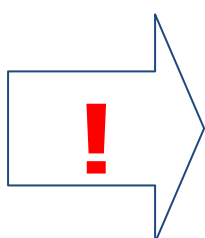
- аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;
- открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;
- 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 областного бюджета и (или) местных бюджетов;
- взаимодействие с органами государственной власти Ростовской области 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;

- обеспечение подготовки сметной документации на проведение капитального ремонта;
- разработка проектной документации на капитальный ремонт;
- оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов;
- управление временно свободными денежными средствами;
- осуществление контроля за целевым использованием средств регионального оператора получателями финансовой поддержки;
- предоставление поручительств по кредитам на капитальный ремонт.

Для тех собственников, которые накапливают средства на счете регионального оператора, полный цикл подготовки и проведения капитального ремонта проводит сам региональный оператор.

Так, региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

- подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме 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;
- 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;
- привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры;
- контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;
- осуществлять приемку выполненных работ;
- нести иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.



Контроль за деятельностью регионального оператора будет осуществлять Государственная жилищная инспекция Ростовской области.

Министерство ЖКХ области также будет проводить плановые и внеплановые проверки деятельности Фонда.

Кроме того, в целях осуществления надзора за деятельностью регионального оператора, принятием другими его органами решений и обеспечением их исполнения, использованием средств регионального оператора, соблюдением региональным оператором федерального и областного законодательства создан попечительский совет регионального оператора.

В состав попечительского совета регионального оператора вошли депутаты Законодательного Собрания Ростовской области, представитель Общественной палаты Ростовской области, представители министерства ЖКХ области, Государственной жилищной инспекции области.

Приказ об утверждении состава попечительского совета Фонда размещен на сайте министерства ЖКХ области - **minjkh.donland.ru**.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора ежегодно будет подвергаться обязательному аудиту, который будут проводить аудиторские организации, отбираемые на конкурсной основе.

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора.

Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

Для того, чтобы взносы собственников помещений в многоквартирных домах, накопленные на счете регионального оператора не обесценивались и увеличения объема проводимого капитального ремонта предусмотрено, что региональный оператор должен расходовать на проведение капитального ремонта все денежные средства, поступившие в предыдущем году.

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, на основании решения органа местного самоуправления 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

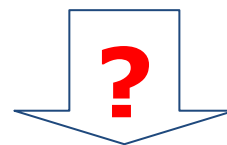
голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

По этому договору собственник помещения в многоквартирном доме ежемесячно обязуется вносить на счет регионального оператора установленные взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта.

Обращаем внимание, что в случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту в этом 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 счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

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.

Какой способ накопления фонда выбрать?



Решение о способе формирования фонда капитального ремонта вправе принять только собственники помещений в каждом многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта.

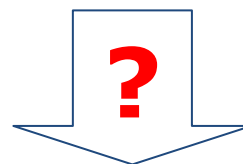
Каждый способ накопления средств на капитальный ремонт имеет свои особенности.

Собственникам помещений в многоквартирных домах, прошедших капитальный ремонт, проживающим в новых домах или в домах, в которых большое количество помещений, выгоднее накапливать средства фондов капитального ремонта на специальном счете. Средства фондов капитального ремонта будут служить источником будущих капитальных ремонтов.

Однако тем, кто проживает в домах, имеющих значительный износ, требующих незамедлительного проведения капитального ремонта, в которых небольшое количество помещений, целесообразно накапливать средства фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. В этом случае независимо от объема накопленных средств региональный оператор должен будет обеспечить проведение капитального ремонта в соответствии со сроками и объемами, предусмотренными региональной программой капитального ремонта. При недостаточности средств, накопленных собственниками, региональный оператор обязан самостоятельно изыскать дополнительные средства на финансирование капитального ремонта. Собственники помещений в этих домах будут оплачивать расходы регионального оператора последующими взносами, размер которых от этого не изменится.

При недостаточности средств на проведение капитального ремонта в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, собственникам необходимо будет принимать меры по привлечению дополнительных средств на проведение капитального ремонта (кредитование, сбор дополнительных платежей, другие источники).

Выбор способа формирования фондов на капитальный ремонт



Решение о выборе способа должно быть принято собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в этом доме.

Такое собрание должно быть проведено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме не более чем в течение двух месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Это означает, что собрания собственников помещений во всех многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта, должны быть проведены в течение января-февраля 2014 года.

Инициаторами проведения общего собрания должны выступать сами собственники помещений. Это может быть любой собственник помещения в доме. Однако в случае, если такое собрание не будет проведено собственниками в течение месяца (в течение января 2014 года), орган местного самоуправления обязан созвать общее собрание собственников

помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

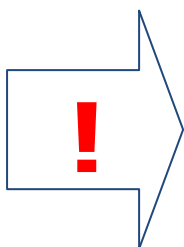
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- повестка дня данного собрания;

- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Обращаем внимание, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.



Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает, что решение о способе формирования фонда капитального ремонта должно быть принято большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Принятые на общем собрании решения и итоги голосования должны быть доведены до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

В случае, если при проведении общего собрания в очной форме на собрании не было необходимого кворума для принятия решений (не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме) в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Обращаем внимание, что в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме.

Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть надлежащим образом оформлена или удостоверена нотариально.

Эта доверенность может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении.

Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. При этом при проведении общего собрания в форме заочного голосования голосование осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

В протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, необходимо указать выбранный способ формирования фонда капитального ремонта. Также рекомендуем указывать в этом протоколе, что размер взноса на капитальный ремонт будет равен минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, установленному Правительством Ростовской области на соответствующий год. Это избавит собственников от необходимости ежегодно проводить собрание по установлению размера взноса на капитальный ремонт.

Какие решения необходимо отразить в протоколе собственникам, принявшим решение о выборе способа накопления средств на капитальный ремонт на специальном счете:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Ростовской области;
- перечень работ по капитальному ремонту, который не может меньше перечня, предусмотренного региональной программой капитального ремонта;
- сроки проведения капитального ремонта, которые могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- способ формирования фонда капитального ремонта – перечисление взносов на специальный счет;
- владелец специального счета;
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Обращаем внимание, если собственники решили, что владельцем специального счета будет региональный оператор, но при этом не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует установленным требованиям

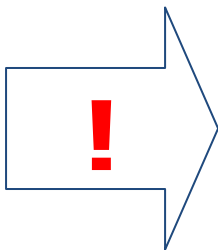
(наличие собственного капитала в размере 20 миллиардов рублей), выбирать банк будет региональный оператор.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое с соблюдением установленных требований, будет обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

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 соответствующего протокола общего собрания.

Если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный двухмесячный срок (в течение января-февраля 2014 года) не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован (специальный счет в банке не был открыт) орган местного самоуправления примет решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в Государственную жилищную инспекцию Ростовской области уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме и справки банка об открытии специального счета.



**Адрес Государственной жилищной инспекции
Ростовской области:
344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижегородская, 20,
тел. 8 (863) 253-45-60, официальный сайт: gzhi.donland.ru,
электронная почта: gzhi@donland.ru**

Как оплачивать взносы на капитальный ремонт?



В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором.

Это будет отдельный платежный документ, расходы по формированию и рассылке квитанции возьмет на себя областной бюджет.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на этот специальный

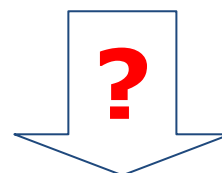
счет на основании платежного документа, выставляемого владельцем специального счета (ТСЖ, ЖСК, региональным оператором).

Если существующая в доме система оплаты жилищно-коммунальных услуг не позволяет обеспечить зачисление взносов на капитальный ремонт непосредственно на специальный счет (перечисление взносов на капитальный ремонт на счет ТСЖ, ЖСК, управляющей организации запрещено), включение платежа за капитальный ремонт в единую квитанцию невозможно, необходимо будет выставлять отдельный платежный документ.

При этом расходы по формированию и рассылке платежного документа по оплате взносов на капитальный ремонт будут нести собственники помещений в доме. Услуги регионального оператора по формированию и рассылке квитанции должны будут оплачиваться собственниками.

При этом использовать взносы на капитальный ремонт на оплату этих расходов нельзя.

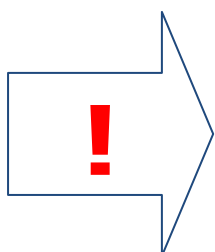
Можно ли изменить способ накопления взносов на капитальный ремонт?



Способ накопления средств на капитальный ремонт может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании этого фонда на специальном счете вступает в силу через два года после его направления региональному оператору.

В свою очередь решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления этого решения владельцу специального счета.



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 при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

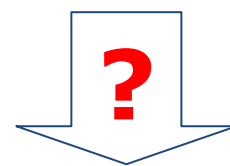
При этом остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета:

- на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;
- на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если в этот срок владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, если собственниками принято решение об уплате взносов на счет регионального оператора, также и региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора.

Региональная программа капитального ремонта



Капитальный ремонт многоквартирных домов будет проводиться в соответствии с региональной программой капитального ремонта, утвержденной Правительством Ростовской области на срок 35 лет (2015-2049 годы).

Региональная программа капитального ремонта построена по муниципальным образованиям и включает в себя:

- перечень всех многоквартирных домов,
- перечень услуг и работ по капитальному ремонту, которые должны быть выполнены в каждом доме,
- плановый год проведения каждого вида работ по капитальному ремонту.

Все многоквартирные дома в программе выстроены в порядке очередности по годам.

Очередность проведения капитального ремонта определена в региональной программе капитального ремонта исходя из следующих критериев:

- год постройки многоквартирного дома;
- процент физического износа конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, многоквартирного дома в целом;
- дата последнего проведения капитального ремонта конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома;

- общая площадь многоквартирного дома;
- количество этажей в многоквартирном доме;
- количество конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, подлежащих капитальному ремонту.

При этом очередность проведения капитального ремонта в региональной программе капитального ремонта выстроена отдельно в отношении 6 групп работ по капитальному ремонту:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления электрической энергии, и узлов управления и регулирования потребления электрической энергии;

- ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления газа, и узлов управления и регулирования потребления газа;

- ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов;

- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

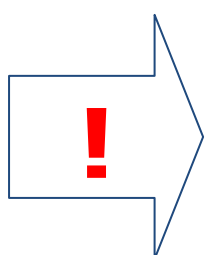
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю.

- утепление и ремонт фасада, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, ремонт фундамента многоквартирного дома.

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

Ежегодно региональная программа капитального ремонта будет актуализироваться.

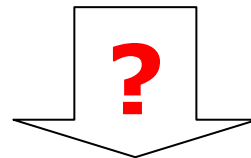
В целях реализации региональной программы капитального ремонта Правительство Ростовской области обязано утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта сроком до трёх лет.



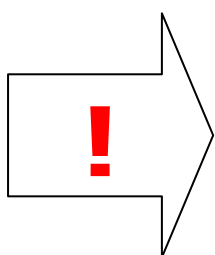
Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта, утверждаемый Правительством Ростовской области, будет содержать конкретные сроки проведения капитального ремонта с перечнем видов услуг и работ по капитальному ремонту в отношении каждого многоквартирного дома,

капитальный ремонт которого предусмотрен региональной программой капитального ремонта в течение срока, на который утверждается этот план, а также виды и объем государственной поддержки капитального ремонта.

Как будет проводиться капитальный ремонт?



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.

Не менее чем за шесть месяцев 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 или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким 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.

При этом собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения указанных предложений обязаны их рассмотреть и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта в доме.

В этом решении должны быть определены или утверждены:

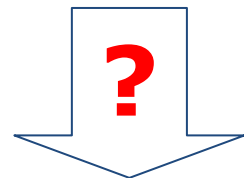
- перечень работ по капитальному ремонту;
- смета расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта.

Требования к проведению собрания и принятию на нем решений аналогичны требованиям, которые описаны в этом пособии для проведения собрания по выбору способа накопления взносов на капитальный ремонт.

Если в указанный выше срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта в этом доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления.

Участие органов местного самоуправления в новой системе капитального ремонта



Жилищным кодексом Российской Федерации органы местного самоуправления наделены полномочиями в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Прежде всего, речь идет о праве муниципалитетов предоставлять меры финансовой поддержки при проведении работ по капитальному ремонту за счет средств местных бюджетов. Порядок и условия такой поддержки должны предусматриваться муниципальными правовыми актами.

Органы местного самоуправления в целях определения видов и объема муниципальной поддержки капитального ремонта обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта.

В том случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не принято решение о выборе способа формирования фонда

капитального ремонта, орган местного самоуправления обязан созвать общее собрание собственников помещений для решения этого вопроса.

Если собственники не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

В этой связи предусмотрено, что Государственная жилищная инспекция области будет информировать органы местного самоуправления о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта или не реализовали его.

В случае, если 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.

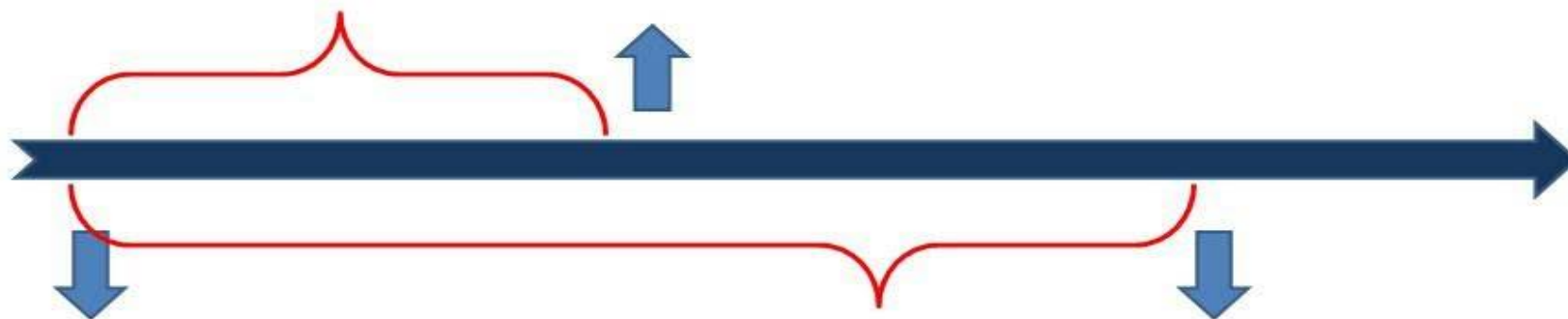
Если в установленный региональной программой капитального ремонта срок не проведен капитальный ремонт в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

При этом орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора.

Наконец, органы местного самоуправления будут согласовывать акты приемки выполненных работ по капитальному ремонту.

Сроки принятия решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта и возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт

В течение **2 месяцев** должно быть принято и реализовано решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта



Момент официального опубликования региональной программы капитального ремонта в «Собрании правовых актов Ростовской области» (следышуск)

По истечении **4 календарных месяцев**, начиная с месяца, следующего за месяцем официального опубликования региональной программы капитального ремонта у собственников помещений в МКД возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт

Шаг 1. После официального опубликования региональной программы капитального ремонта собственникам необходимо ознакомиться с текстом программы, найти свой многоквартирный дом, определиться со способом формирования фонда капитального ремонта

1. Заходим на официальный портал Правительства Ростовской области: www.donland.ru или на официальный сайт министерства ЖКХ Ростовской области: minjkh.donland.ru, находим постановление Правительства Ростовской области «Об утверждении Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области в 2015–2049 годах»;
2. Открываем текст постановления Правительства Ростовской области;
3. Ищем свое муниципальное образование или свой район (для жителей г. Ростова-на-Дону);
4. Ищем адрес своего многоквартирного дома;
5. Находим свой многоквартирный дом, знакомимся с перечнем работ и (или) услуг по капитальному ремонту, плановым годом их проведения;
6. С учетом специфики каждого из способов формирования фонда капитального ремонта, сроков и видов работ определяемся с наиболее выгодным способом формирования фонда для своего дома – специальный счет или счет регионального оператора.

Шаг 2.1. Для определения способа формирования фонда капитального ремонта необходимо организовать и провести общее собрание собственников помещений в МКД путем совместного присутствия.

1. Организуем общее собрание: определяем повестку дня, готовим сообщение о проведении общего собрания собственников, оповещаем собственников о проведении общего собрания.
2. В день проведения общего собрания определяем, имеется ли кворум (решение о способе формирования фонда капитального ремонта должно быть принято большинством **не менее двух третей голосов от общего числа голосов** собственников помещений в МКД). Кворум имеется – голосуем – подсчитываем голоса – составляем протокол.



В случае, если общее собрание по вопросу выбора способа формирования фонда не будет проведено собственниками в течение месяца после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, орган местного самоуправления обязан созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения данного вопроса!!!

Шаг 2.2. Если при проведении общего собрания собственников помещений в МКД путем совместного присутствия отсутствует кворум, необходимо провести общее собрание собственников в форме заочного голосования.

1. Организуем общее собрание путем проведения заочного голосования: повестка дня остается прежней, готовим сообщение о проведении общего собрания собственников, оповещаем собственников о проведении общего собрания, составляем и раздаем собственникам под роспись решения заочного голосования, определяем дату окончания приема решений заочного голосования. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в МКД, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.
2. Подсчитываем голоса – составляем протокол общего собрания.

Шаг 3. Принятые на общем собрании решения и итоги голосования должны быть доведены до сведения собственников помещений в МКД собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения в помещении, определенном решением общего собрания собственников помещений в МКД и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Вопросы, которые должны быть разрешены собственниками помещений в МКД при принятии решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта

Специальный счет

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт;
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;
- сроки проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- владелец специального счета;
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (часть 4 статьи 170 ЖК РФ).

Счет регионального оператора

- выбор способа формирования фонда - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

Шаг 4. После принятия решения общего собрания собственников необходимо направить копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме региональному оператору или владельцу специального счета.

Шаг 5. Завершающий этап – реализация способа формирования фонда

Специальный счет

Владелец:

- открывает в банке, соответствующем обязательным требованиям, специальный счет на свое имя;
- в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников и справки банка об открытии специального счета.

Счет регионального оператора

- Собственники помещений в МКД обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.
- При этом собственники помещений в этом МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный двухмесячный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован (специальный счет в банке не был открыт) орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора!!!

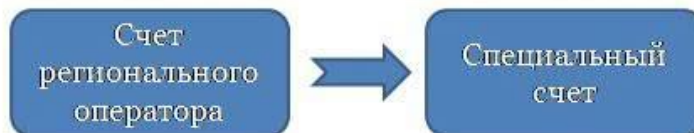


В этих случаях региональный оператор в течение десяти дней после принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта в отношении МКД на счете регионального оператора должен направить собственникам помещений в этом доме и (или) лицам, осуществляющим управление этим многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

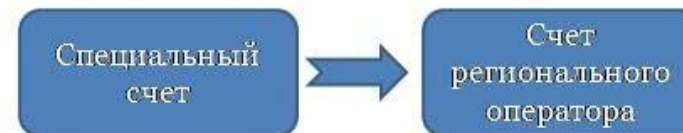
Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить с региональным оператором указанный договор в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта (статья 173 ЖК РФ)

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме!!!



➤ 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 помещений в МКД, но не ранее полного погашения задолженности по кредиту, займу (в случае если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращен кредит или заем) или задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту.



➤ 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 МКД, но не ранее полного погашения задолженности по кредиту, займу (в случае если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращен кредит или заем) или задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту.