

ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ
ДЕПАРТАМЕНТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА г.МОСКВЫ

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В Г. МОСКВЕ
ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ



ВВЕДЕНИЕ

Повышение качества жизни человека неразрывно связано с комфортностью жилья, а в условиях современных городов это преимущественно многоквартирные дома. Большинство многоквартирных жилых зданий эксплуатируется¹ уже более 30-50 лет и имеет, соответственно, высокий физический и моральный износ.

Капитальный ремонт дома позволяет обеспечить качественное функционирование всех инженерных систем и конструктивных элементов здания. В последние годы капитальному ремонту жилых домов уделялось большое внимание, причем помимо бюджетного финансирования привлекались также средства собственников.

Тем не менее этих средств было недостаточно, и «недоремонт» с каждым годом увеличивался. Это привело к необходимости сформулировать иные, оптимальные для сложившейся ситуации подходы на федеральном уровне. В 2012 году было принято законодательное решение о создании гарантированного источника финансирования расходов по капитальному ремонту многоквартирных домов за счет платежей собственников и долевого софинансирования из местных бюджетов. Таким образом, появилась возможность в оптимальные сроки решить проблему «недоремонта» и избежать перехода домов с высокой степенью износа в категорию ветхих и аварийных.

¹Эксплуатация представляет собой своеобразный «инструментарий» инженерно-технических, организационно-экономических и иных мероприятий (бизнес-планирование, соблюдение технических регламентов, выполнение работ по содержанию и ремонту, методы изучения и определения состояния конструктивных элементов и инженерных систем здания и др.), обеспечивающих нормативные сроки службы здания, а также предотвращение преждевременного снижения технико-экономических, эстетических и иных характеристик многоквартирного жилого дома.



1. НА КАКОМ ОСНОВАНИИ СОБСТВЕННИКИ ЖИЛЬЯ ДОЛЖНЫ ПЕРЕЧИСЛЯТЬ ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

В конце 2012 года были внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, формирующие новую систему организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (МКД). Теперь в каждом субъекте Федерации (республике, крае, области, городах Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе) собственники помещений в МКД будут формировать фонд капитального ремонта многоквартирных домов путем внесения ежемесячных взносов на капитальный ремонт.

В Москве все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, включенных в региональную (городскую) программу капитального ремонта, с 01.07.2015 будут платить такие взносы.

2. НА ОСНОВАНИИ КАКИХ ДОКУМЕНТОВ У СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МКД В Г. МОСКВЕ ВОЗНИКАЮТ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО УПЛАТЕ ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ?

На основании статей 166-191 Жилищного кодекса РФ; Закона города Москвы от 27 января 2010 г. № 2 «Основы жилищной политики города Москвы»; Постановления Правительства г. Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».

В частности, в части 3 статьи 75 Закона города Москвы от 27 января 2010 г. № 2 сказано: «Собственник жилого помещения обязан нести расходы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в порядке и на условиях, установленных на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме».

3. ЧТО ОЗНАЧАЕТ ТЕРМИН «КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ»?

В Федеральном законе «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» сказано, что под капитальным ремонтом понимается «проведение предусмотренного законом комплекса работ по устранению неисправностей в изношенных или пришедших в негодность конструктивных элементах общего имущества многоквартирного дома». Таким образом, капитальный ремонт рассматривается как комплекс мероприятий, осуществляемых для того, чтобы, не меняя цели использования здания, привести функциональные, технические, архитектурные и иные параметры многоквартирного дома в соответствие с современными требованиями *путем изменения качественных и количественных характеристик его элементов.*

4. НО ВЕДЬ У ГОСУДАРСТВА БЫЛИ РАНЕЕ ВЗЯТЫЕ НА СЕБЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ? ПОЧЕМУ ЖЕ БЫЛ ПРИНЯТ ЭТОТ ЗАКОН?

До внесения изменений, касающихся нового порядка финансирования работ по капитальному ремонту МКД, были введены правила, устанавливающие обязанность собственников помещений в МКД нести расходы по содержанию общего имущества в МКД, в том числе по капитальному ремонту. Для этого Постановлением Правительства РФ № 707 (1993 г.), Федеральным законом 52-ФЗ (2003 г.), ЖК РФ (2005 г.) в структуру оплаты за ЖКУ была включена плата за капитальный

ремонт. Окончательное решение о ее введении и размере платежа было передано в ведение общего собрания собственников помещений МКД. При этом нормативными правовыми актами не были предусмотрены механизмы консолидации и целевого использования перечисляемых собственниками на капитальный ремонт средств.

В 2007 году Федеральным законом 185-ФЗ создается Фонд реформирования ЖКХ, на который возлагается задача по активизации капитального ремонта МКД за счет софинансирования выполняемых работ по капремонту МКД в пропорции: 5% - средства собственников помещений в МКД, 50% - средства фонда и 45% - средства бюджетов субъектов Федерации и муниципальных образований. Реализация этой модели также не была успешной. Собственники, как правило, не хотели принимать участие в финансировании работ по капремонту МКД.

В отличие от других регионов, в Москве капитальный ремонт полностью финансировался из городского бюджета.

В результате за истекшие 20 лет (с 1994 г.) из-за невыполнения необходимых работ по капитальному ремонту в жилищном фонде России на порядок увеличилось количество ветхих и аварийных МКД.

В то же время реализация принятых государством мер по созданию условий для проведения капремонту МКД выявила:

- имеющую место демотивацию основной массы собственников к сохранению и улучшению технических характеристик общего имущества МКД, выражающуюся в неспособности взять на себя риски по организации и проведению капитального ремонта «своих» домов;
- необходимость передачи полномочий по организации и проведению капитального ремонта МКД структурам государственной и муниципальной власти и введения обязательной для всех собственников помещений в МКД платы за капитальный ремонт.

5. ЧТО ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ МОСКОВСКАЯ РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

В городскую программу капитального ремонта входят многоквартирные дома, расположенные на территории г. Москвы и нуждающиеся в капитальном ремонте, с разбивкой по административным округам и внутригородским муниципальным образованиям, за исключением малоквартирных (менее трех), аварийных и подлежащих сносу.

Региональная программа определяет:

- перечень работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в МКД (отдельные виды работ по капитальному ремонту МКД могут быть запланированы на разные годы реализации региональной программы);
- плановый год проведения капитального ремонта по каждому многоквартирному дому, включенному в региональную программу;
- порядок разработки и утверждения краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта.

6. МОГУТ ЛИ БЫТЬ ВНЕСЕНЫ ИЗМЕНЕНИЯ В РЕГИОНАЛЬНУЮ ПРОГРАММУ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Региональная программа капитального ремонта может изменяться не реже чем один раз в год в период до 30 октября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы. Основанием для изменения региональной программы могут быть:

- выбытие МКД и последующее исключение его из программы капитального ремонта;
- появление новых МКД и включение их в программу капитального ремонта;
- изменение перечня услуг или работ по капитальному ремонту МКД, включенных в программу;
- изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, включенных в



программу;

- иные основания, влекущие необходимость внесения изменений в программу капитального ремонта МКД.

7. КАКОВ СРОК РЕАЛИЗАЦИИ ГОРОДСКОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД И ЧЕМ ОН ОБУСЛОВЛЕН?

Региональная программа капитального ремонта формируется на 30-летний срок. Указанный срок определен с учетом рекомендуемых Временными строительными нормами (ВОН 58-88р) межремонтных сроков проведения работ по отдельным конструктивным элементам МКД, возможных решений органов власти г. Москвы по продлению указанных сроков, а также сроков, необходимых для накопления средств, достаточных для проведения работ по капитальному ремонту МКД. В связи с появлением новых МКД и включением их в программу возможно ее продление.

8. КАКОВЫ ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПО ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЙ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление таким домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо по собственной инициативе.

В любом случае не менее чем за шесть месяцев до наступления года, указанного в региональной программе, когда должен быть проведен капитальный ремонт того или иного МКД, указанные лица представляют собственникам предложения, касающиеся сроков проведения капитального ремонта, перечня работ (услуг), планируемых к выполнению, их стоимости и источников финансирования. Собственники должны в течение трех месяцев рассмотреть поступившие предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта.

Если в указанный срок собственники не приняли решение о проведении капитального ремонта, решение о его проведении принимает уполномоченный орган правительства г. Москвы.

9. КАКОВЫ ПОЛНОМОЧИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЯ В МКД ПО ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЯ О НАКОПЛЕНИИ СРЕДСТВ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Собственникам помещений в МКД предоставлено право принять решение на общем собрании:

- о способе формирования фонда капитального ремонта дома
- и перечислении взносов на капитальный ремонт региональному оператору или на специальный счет
- принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме;
- о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД в части превышения его размера над установленным Правительством г. Москвы минимальным размером - принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме.

10. КАКИЕ СПОСОБЫ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ПРЕДУСМОТРЕНЫ ЖК РФ?

Согласно статье 170 Жилищного кодекса Российской Федерации решение об определении



способа формирования фонда капитального ремонта принимается собственниками помещений в многоквартирном доме. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта (на специальном счете или на счете регионального оператора) должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования (размещения) утвержденной городской программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом. Для Москвы этот срок до 01.06.2015.

Законодательством предусмотрено два способа формирования фонда капитального ремонта. *Первый основан на создании «регионального оператора» в виде единого фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов г. Москвы. Второй основан на формировании фонда капитального ремонта отдельно взятого многоквартирного дома путем открытия специального счета.*

11. ЧТО ТАКОЕ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Фонд капитального ремонта - это 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 (статья 170 Жилищного кодекса Российской Федерации).

12. МОЖНО ЛИ ИЗМЕНИТЬ СПОСОБ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, ЕСЛИ ОН УЖЕ ВЫБРАН?

Согласно части 1 статьи 173 Жилищного кодекса РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть *изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.*

В течение пяти рабочих дней такое решение должно быть направлено владельцу счета. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два месяца после направления региональному оператору решения общего собрания. 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 счета решения общего собрания.

13. КАКИЕ РЕШЕНИЯ КРОМЕ ВЫБОРА СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НЕОБХОДИМО ПРИНЯТЬ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

В соответствии со статьей 170 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть меньше минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Постановлением Правительства г. Москвы;
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в не меньшем составе, чем перечень таких услуг и (или) работ, предусмотренный городской



программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть назначены позднее, чем планируемые сроки, установленные городской программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории г. Москвы.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

14. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР - ЧТО ЭТО ЗА ОРГАНИЗАЦИЯ?

Региональный оператор - специализированная некоммерческая организация, создаваемая в организационно-правовой форме фонда и осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества МКД, которая:

- открывает счет в Казначействе г. Москва;
- собирает взносы на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах, которые выбрали формирование фонда капитального ремонта путем перечисления средств региональному оператору;
- является заказчиком работ по капитальному ремонту;
- обеспечивает проведение капитального ремонта в сроки, указанные региональной программой;
- обеспечивает финансирование капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта отдельного дома, на возвратной основе за счет средств, полученных:
 - за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах;
 - за счет субсидий и бюджетов разных уровней (муниципальных, областных);
 - за счет кредитов банка.
- обеспечивает контроль за проведением работ по капитальному ремонту МКД.

15. ЧТО ТАКОЕ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ?

Специальный счет открывается лицом, осуществляющим управление МКД (УО, ТСЖ, кооператив), в кредитной организации (банке).

Средства с этого счета могут расходоваться только на проведение капитального ремонта того дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других домов.

16. КТО МОЖЕТ БЫТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕМ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА?

Владельцем специального счета в соответствии со статьей 175 Жилищного кодекса Российской Федерации может быть:

1) товарищество собственников жилья, в управлении которого:

- находится один многоквартирный дом;
- несколько многоквартирных домов с общим количеством квартир не более 30, если данные дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу, в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для



- совместного использования собственниками помещений в данных домах;
- 2) жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;
 - 3) региональный оператор;
 - 4) управляющая организация (с 1 января 2015 года).

17. КАКОВЫ ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ?

Формирование фонда капитального ремонта может осуществляться только на одном специальном счете. Согласно части 4 статьи 170 ЖК РФ в случае, если собственники выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, должна быть определена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории г. Москвы.

* В случае если собственники не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная | организация не соответствует установленным ЖК РФ требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Частью 2 статьи 176 установлено, что специальный счет может быть открыт на имя его владельца 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. Расторжение договора специального счета возможно 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.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств, 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 протоколов общего собрания собственников помещений, содержащих такие решения.

18. МКД УПРАВЛЯЕТ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ. МОЖЕМ ЛИ МЫ ОТКРЫТЬ СВОЙ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

С 1 января 2015 года управляющая организация может быть владельцем специального счета.

Если управление многоквартирным домом осуществляет не товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, то собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение на общем собрании собственников о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета. В этом случае владельцем



специального счета может выступать региональный оператор, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам многоквартирного дома, и они смогут распоряжаться денежными средствами в соответствии с ЖК РФ.

19. КАКИМ ОБРАЗОМ СРЕДСТВА ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, ФОРМИРУЮЩЕГОСЯ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ, БУДУТ ЗАЩИЩЕНЫ В СЛУЧАЕ БАНКРОТСТВА БАНКА, ОТЗЫВА У БАНКА ЛИЦЕНЗИИ?

В соответствии с частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса РФ специальный счет может быть открыт 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 указанным требованиям, на своем официальном сайте в сети Интернет.

Данной нормой законодатель минимизировал риски потери средств фонда капитального ремонта, формирующегося на специальном счете.

20. БУДЕТ ЛИ РЕГИОНАЛЬНОМУ ОПЕРАТОРУ РАЗРЕШЕНО ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ДЕНЬГАМИ СО СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА?

Денежные средства, которые находятся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме. Согласно статье 177 Жилищного кодекса РФ средства со специального счета могут расходоваться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете.

Списание средств со специального счета производится только при предоставлении в банк протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение о совершении соответствующей операции.

21. МОГУТ ЛИ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД, ФОРМИРУЮЩИЕ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ, ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ РАНЬШЕ СРОКОВ, УСТАНОВЛЕННЫХ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММОЙ?

Собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой.

Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников. Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление таким домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо по собственной инициативе.

При этом частью 7 статьи 189 ЖК РФ определено, что в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

22. В СЛУЧАЕ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ МОЖЕТ ВОЗНИКНУТЬ СИТУАЦИЯ, КОГДА БУДЕТ НЕДОСТАТОЧНО СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОГО ИЛИ ИНОГО ВИДА РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА. ВОЗМОЖНО ЛИ ЗАИМСТВОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА ПРОВЕДЕНИЕ ЭТИХ РАБОТ?

Формирование средств на специальном счете исключает возможность заимствования средств с этого счета на нужды других многоквартирных домов, а также исключает возможность заимствовать с других счетов на нужды этого дома. Соответственно, собственникам будет необходимо принять решение о привлечении недостающих средств посредством кредитования либо за счет целевых средств.

23. ВОЗМОЖНО ЛИ БУДЕТ ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ЧАСТЬЮ СРЕДСТВ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, ФОРМИРУЕМОГО НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ, ПО МЕРЕ НЕОБХОДИМОСТИ?

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников такого многоквартирного дома. При этом в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены и утверждены:

- перечень работ по капитальному ремонту;
- смета расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- лицо, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ (статья 189 Жилищного кодекса РФ).

24. НА ЧТО МОГУТ ТРАТИТЬСЯ СРЕДСТВА, СОБРАННЫЕ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

Средства, собранные на капитальный ремонт, используются только на цели, связанные с капитальным ремонтом:

- оплата услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества МКД (ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома);
- разработка сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту;
- разработка проектной документации для отдельных видов работ по капитальному ремонту;
- проведение проверки достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту;
- оплата услуг по строительному контролю в процессе проведения капитального ремонта в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;
- погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту;



- уплата процентов за пользование кредитами, займами;
 - оплата расходов на получение гарантий и поручительств на получение кредитов.
- Такие операции осуществляются как со счета регионального оператора, так и со специального счета.

25. ЧТО ТАКОЕ АКТУАЛИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Актуализация означает, что в региональной программе должны найти отражение изменения состава МКД, произошедшие в течение года, в том числе должны быть исключены МКД, признанные аварийными, включены МКД, вновь введенные в эксплуатацию в прошедшем году, учтены результаты проведения мониторинга технического состояния МКД, а также изменения в отношении видов работ, если отдельные виды работ по капитальному ремонту были выполнены (в том числе по решению собственников). *В соответствии с пунктом 5 статьи 168 ЖИ РФ актуализация проводится не реже одного раза в год.*

26. КАК ОПРЕДЕЛЯЛАСЬ ВЕЛИЧИНА ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В РАЗМЕРЕ 15 РУБЛЕЙ?

Право устанавливать минимальный размер взноса на капитальный ремонт предоставлено органам исполнительной власти субъектов РФ в соответствии с Методическими рекомендациями по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденными приказом Министерства регионального развития РФ от 10 июля 2013 г. № 288, где имеются соответствующие формулы.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в г. Москве рассчитан на основе оценки потребности в средствах на финансирование работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в перечень работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в МКД на территории г. Москвы.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в г. Москве установлен на 2015 год в размере 15 рублей на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в МКД в месяц и подлежит ежегодной корректировке с учетом индекса потребительских цен (часть 8.1 статьи 156 ЖК РФ, пункты 1, 2 Постановления Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП).

27. ДОМ СРАВНИТЕЛЬНО НОВЫЙ, БУДЕТ ЛИ ЭТО УЧИТЫВАТЬСЯ ПРИ НАЧИСЛЕНИИ ПЛАТЕЖЕЙ?

Год ввода в эксплуатацию МКД, в том числе после проведения реконструкции, учитывался при составлении региональной программы капитального ремонта в г. Москве. Такой показатель стал одним из критериев определения очередности проведения капитального ремонта МКД на территории Москвы. Однако такой показатель не влияет на размер взноса на капитальный ремонт, который установлен единым для всех собственников помещений в МКД на территории Москвы (пункты 2-6 «Порядка применения критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП).

28. СОБСТВЕННИКИ КРОМЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ ИМЕЮТ В ДОМЕ ГАРАЖИ, ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (КЛАДОВЫЕ). БУДУТ ЛИ НАЧИСЛЯТЬСЯ НА ЭТИ ПОМЕЩЕНИЯ ВЗНОСЫ НА КАПРЕМОНТ?



Начисление взносов на капремонт производится на все помещения многоквартирного дома, на которые имеются права собственности, в том числе нежилые. Для целей начисления и уплаты взносов на капитальный ремонт не учитывается площадь общего имущества в многоквартирном доме.

29. КТО БУДЕТ ВЫПОЛНЯТЬ ФУНКЦИИ ЗАКАЗЧИКА ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА?

Функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, будет *осуществлять владелец счета - региональный оператор*. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете *техническим заказчиком работ будет являться владелец счета - УО, ТСЖ или кооператив*.

30. ВОЗМОЖНО ЛИ ХИЩЕНИЕ СРЕДСТВ? КАК КОНТРОЛИРОВАТЬ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДСТВ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

До года проведения капитального ремонта в МКД, который определен региональной программой для выполнения указанных в ней видов работ, фонд капитального ремонта формируется за счет поступлений собственников, и никаких расходов за счет средств фонда капитального ремонта не производится. Информация о суммах поступивших средств собственников (размере фонда капитального ремонта) предоставляется региональным оператором (при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора) или владельцем специального счета, а также банком, в котором открыт специальный счет (при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете), по запросу любого собственника помещения в МКД. Аналогично собственник вправе запросить информацию о размере фонда капитального ремонта и после оплаты выполненных работ (часть 7 статьи 177 ЖК РФ, части 2, 3, 4 статьи 183 ЖК РФ).

Контроль за формированием и использованием фонда капитального ремонта осуществляет орган государственного жилищного надзора, куда собственник вправе обратиться в целях проверки достоверности предоставленных ему сведений о фонде капитального ремонта (часть 4 статьи 172, часть 4.3 статьи 20 ЖК РФ), а также подразделения Росфиннадзора по г. Москве.

31. ЕСЛИ ЗАСТРОЙЩИК ПРОДАЛ НЕ ВСЕ КВАРТИРЫ В НОВОМ МКД, КТО БУДЕТ ПЛАТИТЬ ВЗНОСЫ ЗА ТЕ КВАРТИРЫ, КОТОРЫЕ НИКЕМ НЕ КУПЛЕНЫ?

Обязанности, в том числе по уплате обязательного взноса на капитальный ремонт, возникают при появлении права собственности. *Поэтому застройщик будет платить только в том случае, если он оформил квартиры в свою собственность*. Если же на квартиры нет права собственности, то и обязанности по уплате взносов нет.

32. КТО РЕШАЕТ, НА КАКОЙ ВИД РАБОТ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ БУДУТ ПОТРАЧЕНЫ СРЕДСТВА?

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете дома решение о проведении капитального ремонта по видам работ, указанным в региональной программе, а также дополнительным видам работ принимает общее собрание собственников на основании предложений УО (ТСЖ, кооперативов). Если собственники не примут решение о проведении



работ, включенных в региональную программу, и не обеспечат выполнение таких работ в сроки, установленные региональной программой, то уполномоченный орган г. Москвы принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в таком доме на счете регионального оператора, и в указанном случае региональный оператор организует выполнение работ, включенных в региональную программу, с учетом средств, переданных ему со специального счета (части 1-5, часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора решение о проведении капитального ремонта по видам работ, включенным в региональную программу, принимает общее собрание собственников на основании предложений о проведении таких работ, представленных региональным оператором. Если собственники в установленный срок не примут соответствующее решение, то решение о проведении работ, указанных в предложении регионального оператора, принимает уполномоченный орган г. Москвы (часть 1, части 3-6 статьи 189 ЖК РФ).

33. КТО БУДЕТ КОНТРОЛИРОВАТЬ СЧЕТ, НА КОТОРЫЙ ПЕРЕВОДЯТСЯ ОТЧИСЛЕНИЯ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

Если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете дома, то ответственность за операции, осуществляемые на специальном счете / со специальным счетом, несет банк, в котором открыт такой счет (часть 3 статьи 177 ЖК РФ).

Если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, то ответственность за операции, осуществляемые на счете/ со счетом регионального оператора, несет региональный оператор. Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляет орган государственного жилищного надзора и Росфиннадзор (часть 1 статьи 186, часть 1, часть 4.3 статьи 20 ЖК РФ).

34. КТО И КАК БУДЕТ КОНТРОЛИРОВАТЬ РАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ НА СЧЕТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА, ЧТОБЫ УБЕРЕЧЬ ИХ ОТ КОРРУПЦИОНЕРОВ И НЕЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ?

Правительство г. Москвы несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирном доме. Региональный оператор не имеет права по своему усмотрению снимать и расходовать аккумулируемые на его счете средства собственников. Плата за выполненные работы перечисляется подрядчику после предоставления региональным оператором протокола общего собрания об участии в капитальном ремонте, договора на выполнение работ, акта приемки и итогового протокола общего собрания об утверждении выполненных работ.

35. ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ КРЫШИ НЕ ТЕРПИТ ОТЛАГАТЕЛЬСТВ, А ПО ПРОГРАММЕ ДАННЫЕ РАБОТЫ ЗАПЛАНИРОВАНЫ НА 2020 ГОД?

Собственники МКД могут провести общее собрание по вопросу организации срочного капитального ремонта крыши (обозначить перечень необходимых работ) и направить протокол общего собрания региональному оператору. Если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, региональный оператор может использовать на возвратной основе средства других домов, собственники которых также формируют фонд на счете регионального оператора, для финансирования капитального ремонта дома, которому по результатам технической оценки ремонт необходим в первоочередном порядке. Если же фонд капитального ремонта формируется на специальном счете МКД, то собственники при проведении капитального ремонта общего имущества МКД могут рассчитывать исключительно на накопленные или собранные ими средства либо могут

воспользоваться денежными средствами кредитных организаций.

36. КТО БУДЕТ НЕСТИ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА КАЧЕСТВО ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ?

Частью 2 статьи 182 Жилищного кодекса установлено, что региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

В соответствии с частью 1 статьи 188 Жилищного кодекса убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством. Согласно части 2 статьи 188 Кодекса субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 статьи 188 Кодекса. Однако законодательством Российской Федерации не установлена ответственность регионального оператора перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальных счетах.

Следовательно, указанные собственники сами несут ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными такими собственниками.

37. Я ПЕНСИОНЕРКА, ПЕНСИЯ МАЛЕНЬКАЯ, КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ТАК СЪЕДАЮТ ПОЛОВИНУ ПЕНСИИ. ЧТО ДЕЛАТЬ? ПОЛОЖЕНЫ ЛИ МНЕ ЛЬГОТЫ ПРИ НАЧИСЛЕНИИ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

Взносы на капитальный ремонт включены в состав платы за жилое помещение для собственника жилого помещения (пункт 2 части 2 статьи 154 ЖК РФ). Соответственно:

- всем гражданам - собственникам жилых помещений, которым в соответствии с федеральным законом или законом субъекта РФ предоставляются льготы по оплате жилого помещения, в расчет компенсации из бюджета по льготе будет включен взнос на капитальный ремонт (часть 1 статьи 160 ЖК РФ);
- всем гражданам - собственникам жилых помещений, которым в соответствии с нормативным актом субъекта РФ предоставляются субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, при расчете субсидии будет учитываться размер взноса на капитальный ремонт (часть 6 статьи 159 ЖК РФ).

38. ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ ОЧЕРЕДНОСТИ ВКЛЮЧЕНИЯ МКД В РЕГИОНАЛЬНУЮ ПРОГРАММУ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Очередность проведения капитального ремонта определяется в региональной программе с учетом положений, установленных частью 3 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании продолжительности эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов



многоквартирного дома и на основании оценки технического состояния инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома.

Продолжительность эксплуатации определяется по отношению к минимальной продолжительности эффективной эксплуатации конструктивных элементов и инженерного оборудования зданий, установленной Ведомственными строительными нормами «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88 (р), утвержденными приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.

Оценка технического состояния устанавливается по результатам выполнения мониторинга технического состояния многоквартирных домов в соответствии с Законом города Москвы от 7 апреля 2004 г. № 21 «О мониторинге технического состояния жилых домов на территории города Москвы».

При определении очередности проведения капитального ремонта применяется система баллов, приведенная в «Порядке применения критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», утвержденном Постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 832-ПП.