

Организация проведения капитального ремонта в многоквартирных домах

(пособие для собственников помещений)



Оглавление

Введение	3
Обязанность формирования фонда капитального ремонта собственниками помещений в многоквартирных домах	3
Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	4
Два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов	5
Открытие специальных счетов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов	9
Пошаговые действия собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о способе формирования фонда капитального ремонта	10
Приложения	

Пособие для собственников помещений подготовлено при активном участии представителей общественных организаций в сфере ЖКХ, профессионального сообщества в сфере управления жилищным фондом, товариществ собственников жилья, управляющих организаций, органов местного самоуправления, депутатов Государственного Совета Удмуртской Республики, специалистов Государственной жилищной инспекции при Министерстве строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики, Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике» /под редакцией Министерства строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики (Д.Р.Новомейская, начальник Управления жилищного хозяйства Минстроя УР)

Введение

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, на собственниках помещений в многоквартирном доме лежит ответственность по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе путем проведения капитального ремонта многоквартирного дома. При этом до 2012 года решение о финансировании капитального ремонта принималось собственникам на общем собрании. 25 декабря 2012 года в Жилищный кодекс Российской Федерации внесены поправки, в соответствии с которыми собственники помещений должны формировать фонд капитального ремонта во всех многоквартирных домах за счет ежемесячных взносов для проведения капитального ремонта.

В представленном Вам материале изложены основные положения, касающиеся действий органов государственной власти, органов местного самоуправления, регионального оператора и самих собственников по реализации новой системы финансирования и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Данное пособие предназначено для широкого круга жителей Удмуртии и их объединений.

Обязанность формирования фонда капитального ремонта собственниками помещений в многоквартирных домах

Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ Жилищный кодекс РФ дополнен разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», который ввел понятие взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома. В этом разделе Жилищного кодекса РФ определен порядок принятия решений и региональными властями и собственниками помещений при организации новой системы финансирования капитального ремонта. 22 октября 2013 года принят Закон № 64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике».

Жилищным кодексом определен минимальный перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов на территории Республики, которые должны быть проведены во всех домах в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, за счет средств, собираемых в фонд капитального ремонта дома:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Законом Удмуртской Республики перечень дополнен пунктами:

- 1) изготовление и экспертиза проектной документации на работы по проведению капитального ремонта общего имущества конкретного многоквартирного дома (в случае, если подготовка проектной документации и проведение её экспертизы необходимы в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

- 2) обследование строительных и инженерных конструкций многоквартирного дома.

Фонд капитального ремонта формируется за счет взносов, вносимых собственниками помещений в многоквартирном доме. Минимальный размер взноса установлен Правительством Удмуртской Республики и составляет:

на 2014 год – 6,30 руб./мес. с 1 кв.м общей площади помещения для домов без лифтов, 6,90 руб./мес. с 1 кв.м - для домов с лифтом;

на 2015 год – 6,70 руб./мес. с 1 кв.м общей площади помещения для домов без лифтов, 7,30 руб./мес. с 1 кв.м - для домов с лифтом.

Обязанность уплаты данных взносов возникает через 8 месяцев после опубликования Региональной программы капитального ремонта Удмуртской Республики, т.е. с февраля 2015 года.

При любом способе формирования фонда капитального ремонта собственники могут принять решение о проведении других видов капитального ремонта (например, капитальный ремонт перекрытий, системы пожаротушения, и др.), которые будут оплачиваться за счет дополнительных либо целевых взносов. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Удмуртской Республики – комплекс мероприятий, реализуемых в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Удмуртской Республики, планирования предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта в этих домах за счёт средств бюджета.

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

Состав Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

- перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Удмуртской Республики, за исключением многоквартирных домов, признанных, в установленном Правительством Российской Федерации порядке, аварийными и подлежащими сносу и многоквартирных домов с количеством квартир менее трех;
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов

После официального опубликования утвержденной Правительством Удмуртской Республики программы капитального ремонта собственники помещений в течение шести месяцев обязаны принять решение о способе формирования фонда капитального ремонта.

Собственники самостоятельно принимают решение на общем собрании о выборе одного из двух способов формирования фонда капитального ремонта. **Первый способ** - это решение о формировании своего фонда капитального ремонта на своем **СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ** в банке, и **второй способ** – это внесение денежных средств на **СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**.

Если по истечении шести месяцев решение собственниками не будет принято и реализовано, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта данного многоквартирного дома на счете регионального оператора.

Первый способ - СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ:

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете в банке, владельцем специального счета (на имя которого открывается специальный счет) могут быть:

- региональный оператор – в случае, когда в многоквартирном доме собственниками помещений принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открываемом на имя регионального оператора (владельца специального счета). Этот вариант следует использовать собственникам помещений в домах, управляемых управляющими организациями, и домах, выбравших непосредственный способ управления. Выбрать владельцем специального счета регионального оператора могут товарищества собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК);
- ТСЖ, в состав которого входит только один дом или несколько домов с количеством квартир менее 30 – в случае, когда в многоквартирном доме создано ТСЖ, и собственниками помещений принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открываемом на имя этого ТСЖ;
- Жилищный, жилищно-строительный или иной специализированный кооператив – в случае, когда в многоквартирном доме создан указанный кооператив и собственниками помещений принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открываемом на имя этого кооператива.

Второй способ - СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА:

При выборе в качестве способа формирования фонда капитального ремонта дома на счете Регионального оператора взносы будут перечисляться на общий счет Регионального оператора. Данный способ будет реализован и в случае, если собственники самостоятельно не примут решения о способе формирования фонда капитального ремонта.

Каждый из выбранных способов обладает своими особенностями, отраженными в следующей таблице.

Первый способ - На специальном счете в банке	Второй способ - На счете регионального оператора
Источники формирования фонда капитального ремонта МКД	
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт
Собранные взносы остаются собственностью собственников помещений многоквартирного дома	Собранные взносы переходят в собственность регионального оператора.
Собственники имеют право получать сведения о размере начисленных и уплаченных взносов на капремонт, задолженности по их оплате. Производится начисление пеней	Собственники имеют право получать сведения о размере начисленных и уплаченных взносов на капремонт, задолженности по их оплате. Производится начисление пеней

(штрафов) за несвоевременную уплату взносов	(штрафов) за несвоевременную уплату взносов
Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком	Начисление банковских процентов не производится
Контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски)) осуществляется владельцем специального счета или третьим лицом по отдельному договору с собственниками	Контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски)) производится региональным оператором
Открытие и сопровождение специального счета производится банком за дополнительную плату в соответствии с условиями, предлагаемыми банком	Содержание счета осуществляется за счет собственных средств регионального оператора
Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи, взыскание задолженности осуществляется владельцем специального счета или третьим лицом за плату по договору с собственниками	Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляется региональным оператором за счет собственных средств регионального оператора
Особенности в организации капитального ремонта	
Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несут собственники помещений в многоквартирном доме	Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта многоквартирного дома несет региональный оператор
Предусмотрена возможность проведения капитального ремонта ранее срока, предусмотренного региональной программой, по решению общего собрания собственников	Не предусмотрена возможность проведения капитального ремонта ранее срока, предусмотренного региональной программой
Возможность кредитования или дополнительного сбора в случае нехватки суммы денежных средств на специальном счете для проведения капитального ремонта	Кредитование или дополнительный сбор с собственников не требуется
Предусмотрена возможность проведения иных работ за счет дополнительных взносов, которые могут собираться на тот же специальный счет	Не предусматривается возможность проведения иных работ, кроме установленных региональной программой
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному	Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному

ремонт осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. По решению собственников, подрядная организация может быть выбрана на конкурсной основе	ремонт осуществляется на основании аукциона или конкурса. В состав конкурсной комиссии входит представитель собственников помещений в многоквартирном доме
Подрядная организация отвечает за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту перед заказчиком	Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несет региональный оператор
Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно в течение одного месяца с момента принятия решения	Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно не ранее чем через два года после принятия решения
Предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта при достижении определенной доли средств от стоимости работ, в зависимости от года постройки дома	Не предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта



Открытие специальных счетов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов

Специальный счет – счет, денежные средства на котором сформированы из взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете, и предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества.

Специальный счет может открываться только в одном из российских банков, величина собственных средств (капитала) которого составляет не менее 20 миллиардов рублей. Информация о кредитных организациях, которые соответствуют данным требованиям, размещена на сайте Центробанка России <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете.

На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только одного многоквартирного дома.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Операции с денежными средствами фонда капитального ремонта могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества, при представлении следующих документов:

- а) 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;
- б) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;
- в) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору.

Пошаговые действия собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о способе формирования фонда капитального ремонта

После официального опубликования утвержденной Региональной программы капитального ремонта, собственники помещений обязаны в течение **шести месяцев** самостоятельно принять решение на общем собрании о выборе одного из двух способов формирования фонда капитального ремонта. В случае если собственники в течение шести месяцев не выбрали способ формирования фонда или выбранный способ не реализован, **решение за них принимает орган местного самоуправления.**

Решение можно принимать после утверждения и опубликования Региональной программы и создания регионального оператора. В Удмуртской Республике Региональная программа проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах принята 19 мая 2014 года и опубликована на официальном сайте Правительства Удмуртской Республики 31 мая 2014 года. Таким образом, отсчет 6-месячного срока для принятия и реализации решения о способе формирования фонда капитального ремонта начинается 1 июня и истекает 30 ноября 2014 года.

Для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо:

1. Начинать подготовку собрания собственников в доме желательно заранее. На информационном собрании совета многоквартирного дома следует определить, какой способ формирования фонда предлагается на голосование. Выбирая способ формирования фонда, стоит помнить, что собственники могут поменять его. Выбрав способом «специальный счет» собственники в течение 1 месяца могут перейти к региональному оператору, а выбрав способом формирования фонда капитального ремонта «на счете регионального оператора» собственники могут перейти к «специальному счету» только спустя 2 года после принятия такого решения. На этих собраниях следует рассмотреть предложения кредитных организаций (банков), в которых можно открывать специальные счета, и рассмотреть проект договора с организацией, которая будет вести работу со специальным счетом.

2. Собрание следует подготовить и провести в течение шести месяцев после опубликования утвержденной региональной программы. Инициатором собрания может выступать любой собственник помещения в многоквартирном доме, (в том числе председатель, совет многоквартирного дома, председатель, правление ТСЖ и ЖСК, инициативная группа, созданная из числа собственников) или орган местного самоуправления.

3. Сформировать повестку дня общего собрания собственников многоквартирного дома с учетом предложений, сформированных советом многоквартирного дома на информационном собрании.

4. Направить сообщения собственникам многоквартирного дома о проведении собрания. Сообщение о проведении собрания направляется не позднее 10 дней до даты проведения собрания. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (очное собрание или, в случае отсутствия кворума на очном собрании, заочное голосование);

3) 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;

4) повестка дня данного собрания;

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

5. Провести общее собрание.

5.1. Проведение собрания в очной форме.

5.1.1. Собрание проводится путем совместного присутствия собственников помещений в многоквартирном доме (либо лиц, действующих по доверенности) для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

5.1.2. Регистрация участников собрания путем заполнения реестра регистрации собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.3. Установление правомочности собрания. Собрание считается правомочным, при участии собственников, обладающих не менее $\frac{2}{3}$ голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Количество голосов определяется исходя из доли собственника в общем имуществе дома (например, из общей площади помещения собственника: 1 кв.м = 1 голос).

5.1.4. Решение принимается $\frac{2}{3}$ голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Учет голосов по рассматриваемым вопросам повестки дня осуществляется председателем и (или) секретарем собрания (либо счетной комиссией, при ее наличии).

5.2. Проведение собрания в заочной форме.

5.2.1. В случае если на собрании собственников в очной форме отсутствовал кворум, общее собрание собственников с такой же повесткой дня может быть проведено путем заочного голосования.

5.2.2. Голосование осуществляется путем письменного оформления решения собственника (бюллетеня) и передачи его лицам, инициирующим собрание.

5.2.3. Установление правомочности собрания.

Собрание считается правомочным при условии поступления решений собственников (бюллетеней), обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, которые получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении собрания в заочной форме.

5.2.4. Решение принимается 2/3 голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Учет голосов по рассматриваемым вопросам повестки дня осуществляется счетной комиссией.

6. Оформить решение собственников МКД путем составления протокола общего собрания собственников.

7. Направить в адрес регионального оператора (в случае формирования фонда капитального ремонта на общем счете) или выбранного владельца специального счета (это может быть ТСЖ, ЖСК или региональный оператор) оригинал протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

В случае, если собственники приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, либо выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета, указанные документы следует направить региональному оператору. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете у регионального оператора в адрес регионального оператора следует направить также копию протокола общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом.

8. В течение 10 дней довести до собственников помещений в многоквартирном доме решения, принятые на общем собрании.

9. После получения протокола региональный оператор или иной владелец специального счета составляет уведомление о способе формирования фонда капитального ремонта и направляет в адрес Государственной жилищной инспекции Удмуртской Республики (426069, г.Ижевск, ул.Песочная, 9, Госжилинспекция УР) уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением

заверенной владельцем счета копии протокола общего собрания собственников помещений о принятии решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете дополнительно предоставляются справка банка об открытии специального счета и копия протокола общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом.

После поступления уведомления с приложением указанных документов Государственная жилищная инспекция производит проверку документов на соответствие законодательству и вносит в реестр информацию о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта, либо возвращает документы на доработку.

10. Для тех домов, в которых собственники не успели в срок до 30 ноября 2014 года принять и реализовать решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта дома, решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора примет орган местного самоуправления.

Приложение. Образцы протоколов общих собраний собственников, бюллетеней голосования, уведомлений о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта