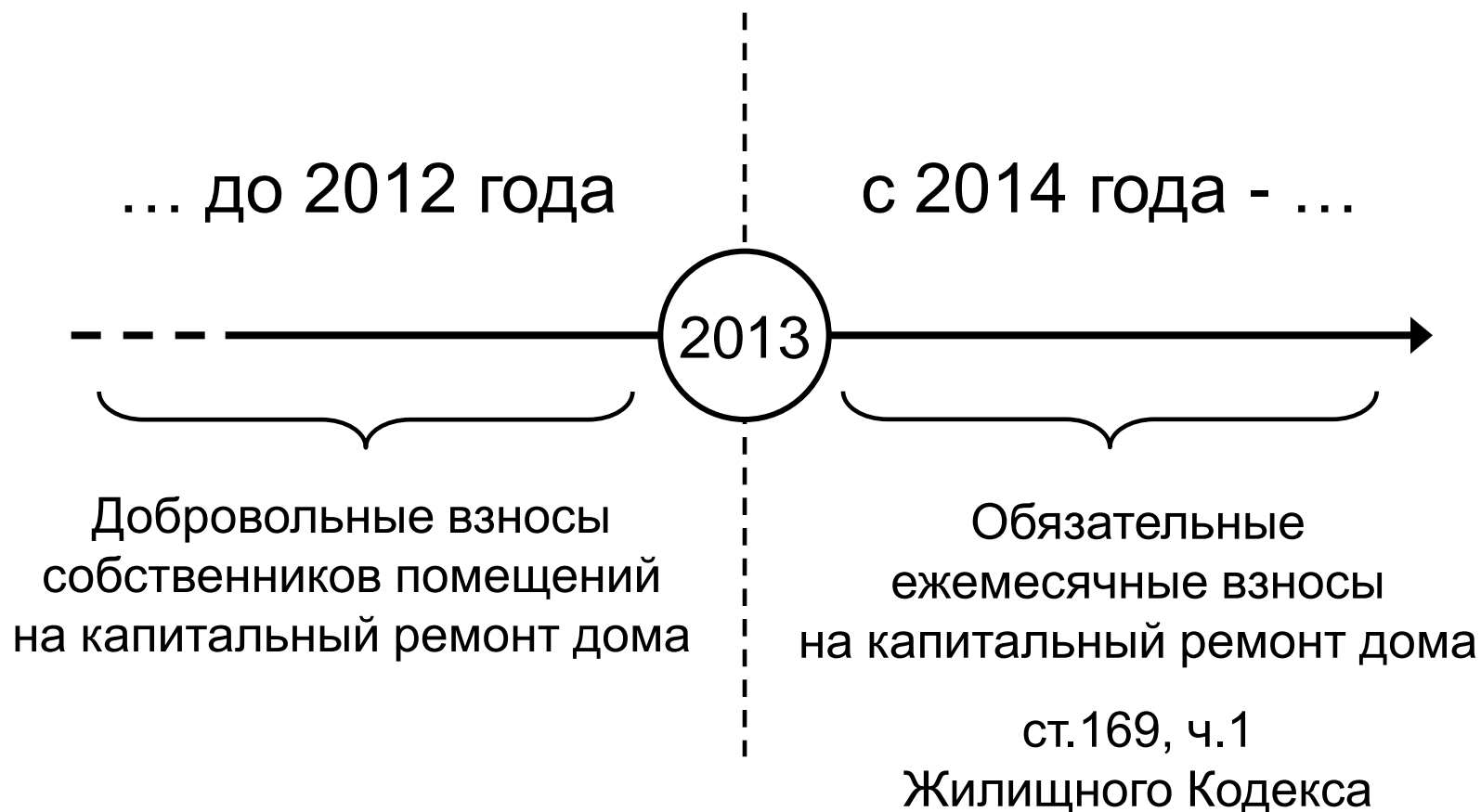


Капитальный ремонт многоквартирных домов ◀ новые правила ▶



Принципы финансирования собственниками помещений капитального ремонта многоквартирных домов



Исключения

ст. 169, ч.2 Жилищного Кодекса

От обязательных взносов в фонд капитального ремонта многоквартирного дома освобождены:

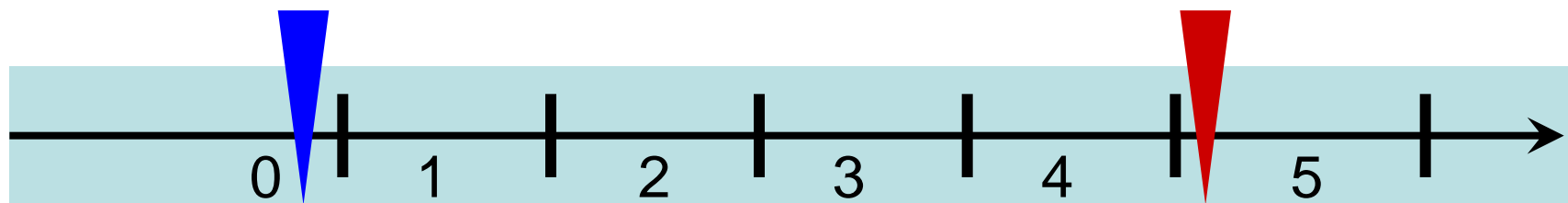
- собственники помещений в домах, признанных аварийными и подлежащих сносу,
- собственники помещений в домах, земельный участок под которыми будет изъят для государственных или муниципальных нужд.

Когда начинать платить?

ст.169 ч.3 Жилищного Кодекса

Публикация
региональной программы,
в которую включен
ваш дом

Начало уплаты взносов
в фонд капремонта
вашего дома



По истечении 4 календарных месяцев, начиная с
месяца следующего после публикации программы, если
меньший срок не установлен законом Пермского края



Региональная программа капитального ремонта МКД

(статья 168 ЖК РФ)

Утверждается Правительством Пермского края и включает в себя:

- Перечень всех многоквартирных домов Пермского края (исключение – аварийные и подлежащие сносу);
- Перечень работ/услуг по капитальному ремонту МКД, установленный ст.166 ЖК РФ и дополненный региональным нормативным актом;
- Перечень работ/услуг по капитальному ремонту МКД, финансируемых за счет бюджета Пермского края;
- Плановый год проведения капитального ремонта в каждом из перечисленных МКД.

Расчет ежемесячного платежа

$$\begin{array}{l} \text{общая} \\ \text{площадь} \\ \text{помещения} \\ \text{собственника} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{размер} \\ \text{взноса} \end{array} = \begin{array}{l} \text{сумма} \\ \text{ежемесячного} \\ \text{платежа} \end{array}$$

Сколько платить?

Обязательные ежемесячные взносы:

Минимальный
размер взноса

или

Взнос выше
минимального

Устанавливается
Правительством Пермского
края, может отличаться для
разных домов

ст. 156 ч. 8¹

Устанавливается
решением общего
собрания собственников
помещений (кворум - 2/3)

ст. 156 ч. 8²

ст.46 ч.1

Откуда можно брать средства на обязательные взносы?

Ст. 169, ч.4 ЖК РФ	Непосредственное управление	ТСЖ	Управляющая компания
Основной источник	средства собственников	средства собственников	средства собственников
Дополнительные источники оплаты обязательных взносов в фонд капитального ремонта	доходы от передачи общего имущества в пользование за плату	доходы от передачи общего имущества в пользование за плату, средства ТСЖ, в т.ч. доходы от хозяйственной деятельности	доходы от передачи общего имущества в пользование за плату

Принятие решения об использовании дополнительных источников средств на оплату обязательных взносов

	Непосредственное управление	ТСЖ	Управляющая компания
Орган, принимающий решение	общее собрание собственников помещений дома	общее собрание членов ТСЖ	общее собрание собственников помещений дома
Условия	большинством голосов собственников помещений (кв.м.)	не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ ст. 145, ч.2, п.7; ст. 146, ч.4	большинством голосов собственников помещений (кв.м.)

Собственники помещений обязаны выбрать способ накопления фонда капремонта

ст. 170 Жилищного Кодекса

1 способ:

на счете
регионального
оператора



2 способ:

на специальном
(банковском)
счете



Источники наполнения фонда капитального ремонта МКД

1 % за просрочку
уплаты взносов

2 обязательные
ежемесячные взносы
(минимальные)

3 добровольные
ежемесячные взносы
(сверх минимальных)

**Счет регионального
оператора**

1 % за пользование
средствами,
начисленный банком

2 % за просрочку
уплаты взносов

3 обязательные
ежемесячные взносы
(минимальные)

4 добровольные
ежемесячные взносы
(сверх минимальных)

**Специальный
счет**

Кто определяет перечень работ/услуг, которые могут финансироваться за счет фонда капитального ремонта дома?



Есть
ограничения!

Ограничения использования средств фонда капитального ремонта

Использование средств
фонда капремонта дома,
накопленных исходя из
МИНИМАЛЬНОГО
размера взноса



Оплата только тех видов работ/услуг, которые прямо указаны в Жилищном Кодексе и законе Пермского края

Использование
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ
средств, формирующих фонд капитального ремонта дома

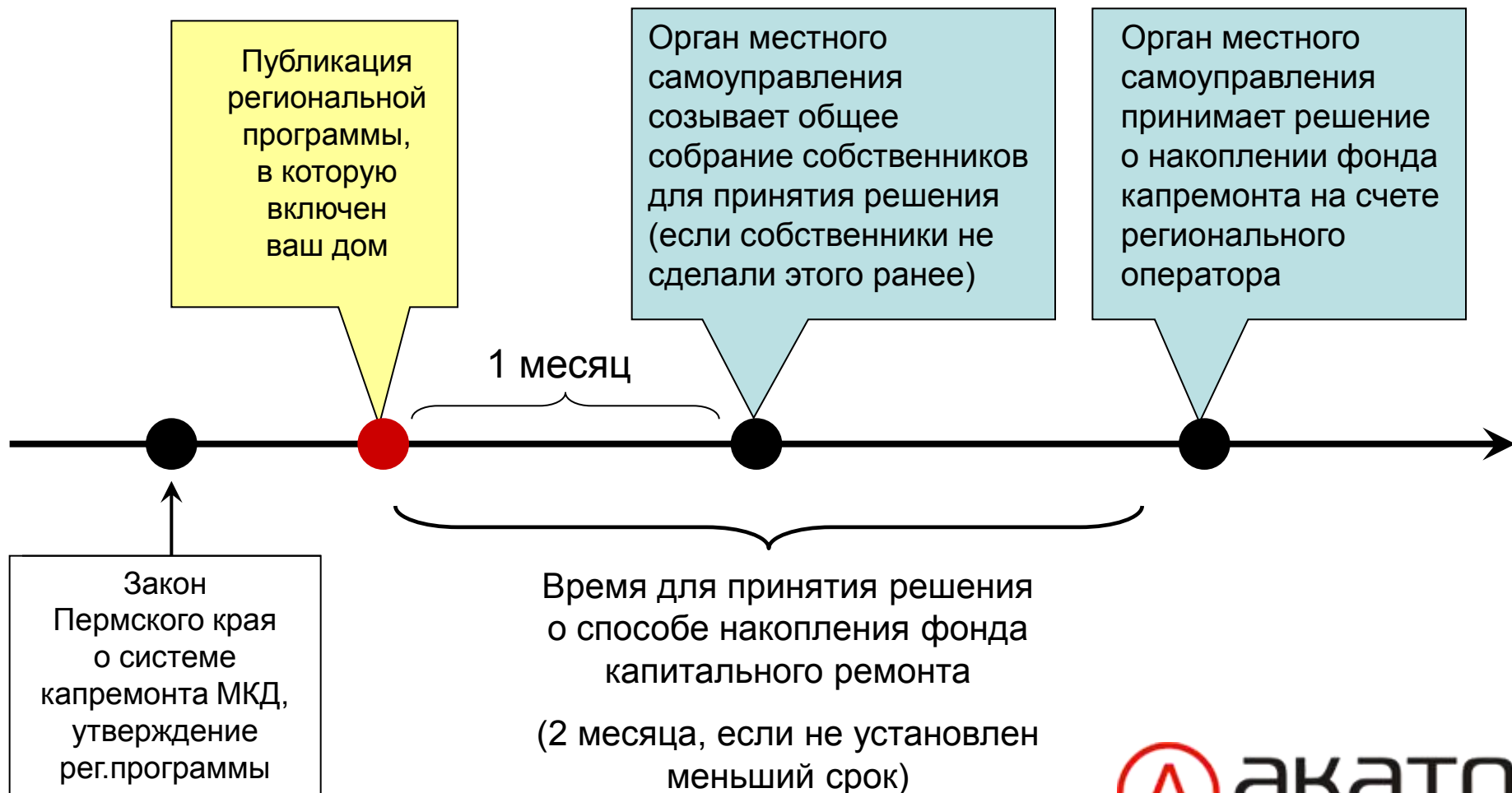


Любые другие услуги/работы по капитальному ремонту многоквартирного дома

Перечень работ/услуг, которые могут финансироваться за счет фонда капитального ремонта дома по ст.166 ч.1 ЖК РФ

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
- ремонт или замена лифтового оборудования, лифтовых шахт
- ремонт крыши, устройство выходов на кровлю
- ремонт подвальных помещений
- утепление и ремонт фасада
- установка общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов, монтаж узлов управления и регулирования потребления коммунальных ресурсов
- ремонт фундамента многоквартирного дома

В какой срок собственники помещений МКД должны принять решение о способе накопления фонда капремонта и реализовать его?



Что означает «реализовать выбранный способ накопления фонда капремонта»?

(слайд 1)

Способ накопления средств КР	Действия для реализации выбранного способа	Рекомендации
Спец.счет, владелец – ТСЖ/ЖСК	Открыть специальный счет в соответствующей кредитной организации	1. Уведомить орган местного самоуправления о выбранном способе. 2. В течение 5 рабочих дней уведомить орган гос. жилищного надзора Пермского края о выбранном способе с приложением протокола, списка собственников помещений и справки банка об открытии спец.счета *
Спец.счет, владелец – региональный оператор	Направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников (ст. 170, ч. 5)	

* Указано в проекте регионального закона, по состоянию на 12.11.2013 закон не принят.

Что означает «реализовать выбранный способ накопления фонда капремонта»?

(слайд 2)

Способ накопления средств капремонта	Действия для реализации выбранного способа	Рекомендации
Счет регионального оператора	В ЖК не указано. Однако, в случае, если собственники не предпримут действий по реализации данного способа, фонд капитального ремонта этого дома все равно будет формироваться у регионального оператора	Направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников

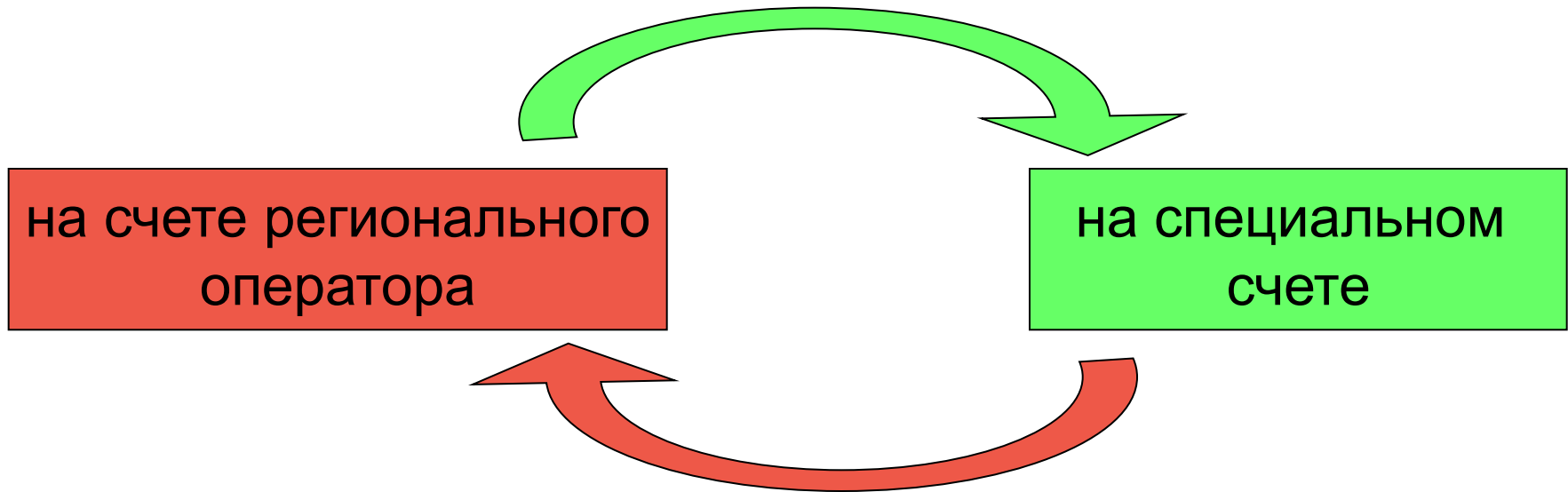
Каковы последствия, если выбранный способ накопления фонда капитального ремонта не был реализован?

Статья 170, часть 4 Жилищного Кодекса

В случае, если собственники помещений в установленный законом срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора

Ст. 173: собственники помещений могут принять на общем собрании решение об изменении способа накопления фонда капремонта дома в любое время*

Решение вступает в силу через 2 года,
если законом Пермского края не
установлен меньший срок



Решение вступает в силу через 1 месяц

*Исключение: изменить способ накопления фонда капремонта нельзя в случае, если есть непогашенный кредит/заем или задолженность по оплате уже выполненных работ и услуг по капитальному ремонту дома

Когда собственники обязаны принять решение о проведении капремонта своего дома?

Крайний срок для представления собственникам предложений по проведению капремонта*

ст.189 ЖК РФ

Собственники помещений обязаны принять решение

3 месяца**

1 января

6 месяцев***

Год проведения капремонта вашего дома, установленный региональной программой

* предложения направляет владелец спец.счета либо рег.оператор, в зависимости от выбранного способа накопления фонда капремонта

** если больший срок не установлен законом Пермского края

*** если иной срок не установлен законом Пермского края

Если решение о проведении капремонта в доме собственниками не принято в установленный законом срок:

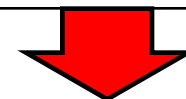
При накоплении фонда
капремонта
на специальном счете



Прямых последствий нет, но
в случае, если капитальный ремонт
не был проведен в срок,
предусмотренный региональной
программой капремонта,
орган местного самоуправления
принимает решение о
формировании фонда капремонта
на счете регионального оператора

Ст.189, ч.7

При накоплении фонда
капремонта
**на счете регионального
оператора**



Орган местного
самоуправления принимает
решение о проведении
капитального ремонта в
соответствии с региональной
программой и предложениями
регионального оператора

Ст. 189, ч.6

Существенное противоречие законодательства о капитальном ремонте!

Статья 168, часть 4:

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

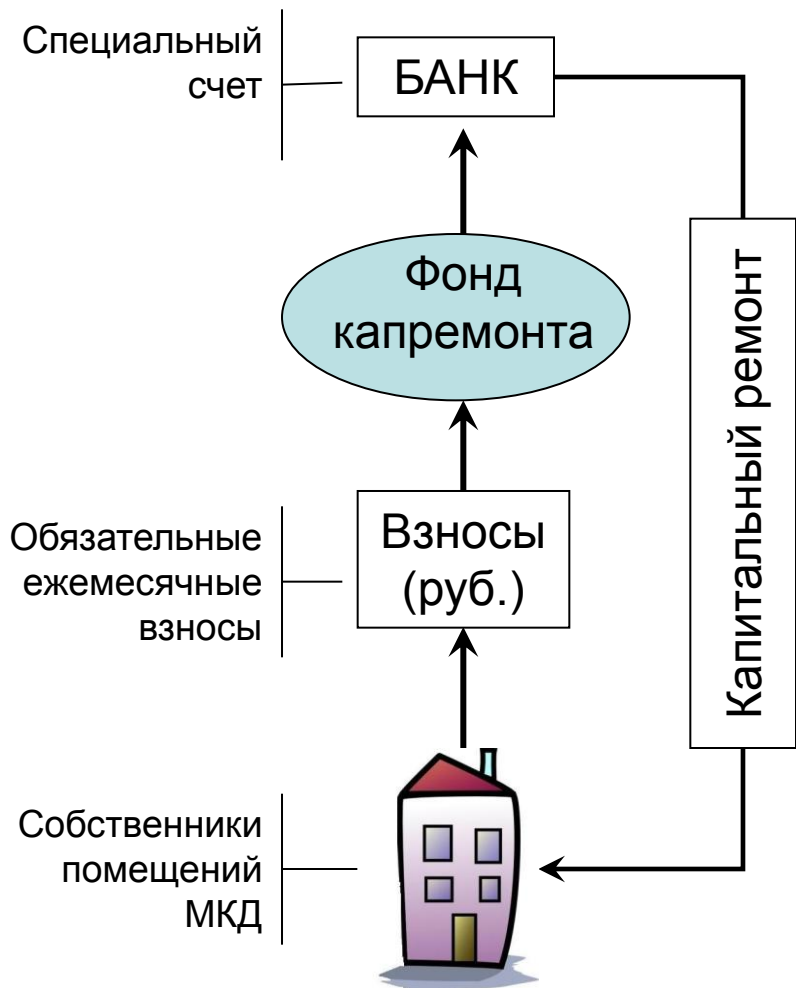
Статья 170, часть 4:

«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 ...

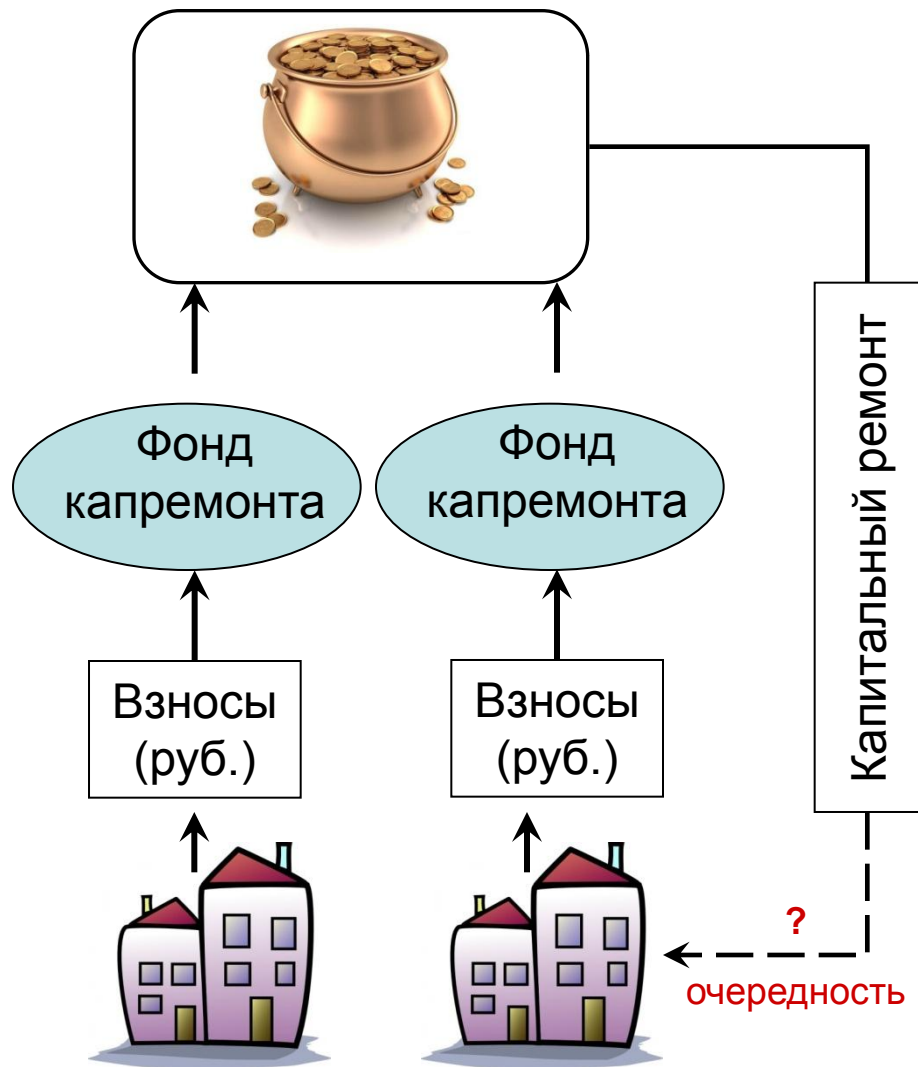
3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые **не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;**

Таки образом: с 1 стороны собственники сами определяют сроки проведения капремонта, который может быть изменен решением общего собрания в любое время, а с другой стороны – этот срок не может быть за пределами срока, указанного в региональной программе.

При формировании
фонда капремонта
на специальном счете



При формировании
фонда капремонта
на счете регионального оператора



Специальный счет

ст. 175 – 177 Жилищного Кодекса

При решении формировать фонд капремонта на специальном счете общее собрание собственников обязано определить:

Размер ежемесячного взноса на капремонт	Не меньше, чем минимальный размер, установленный Правительством Пермского края
Перечень работ/услуг по капремонту	Не менее, чем это указано для данного дома в перечне работ/услуг по региональной программе
Сроки проведения капремонта	Не позднее тех сроков, которые указаны в региональной программе
Владелец специального счета	ТСЖ/ЖСК или региональный оператор
Банк, где будет открыт специальный счет	Есть ограничения: <ul style="list-style-type: none">•ст. 170, ч. 4, п.5•ст.176, ч.2

Требования к кредитной организации, в которой можно открыть специальный счет для накопления фонда капремонта:

1. Величина собственного капитала банка должна быть не менее 20 миллиардов рублей;
2. Банк должен открывать и вести счета на территории Пермского края (при открытии специального счета на имя регионального оператора).

Список кредитных организаций, удовлетворяющих требованиям части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>

Перечень банков, разработавших продукты и ведущих обслуживание по специальному счету для формирования фонда капитального ремонта и специальному счету регионального оператора опубликованы на сайте www.fondgkh.ru в разделе «О реформе ЖКХ».

ВНИМАНИЕ!

Особенность формирования фонда капремонта на специальном счете:

Для фондов капитального ремонта, формируемых на специальных счетах, законом Пермского края может быть установлен минимальный размер.

В этом случае при достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений многоквартирного дома могут принять решение о приостановлении платежей на капремонт.

Особенности режима специального счета

ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Денежные средства, внесенные на специальный счет используются только на цели капитального ремонта многоквартирного дома
БЕНЕФИЦИАР	Права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений данного дома
ВЛАДЕЛЕЦ СПЕЦ.СЧЕТА	ТСЖ/ЖСК или региональный оператор
КОНТРОЛЬ	Контроль за целевым использованием средств, находящихся на спец.счете, регламентируется Жилищным Кодексом и возложен на банк, в котором открыт этот счет

Договор специального счета

Срок договора

Бессрочный

Расторжение договора

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

- изменение способа формирования фонда капремонта,
- замена владельца специального счета,
- замена кредитной организации (при отсутствии непогашенной задолженности по кредиту/займу на цели капремонта).

Движение средств после расторжения договора

При закрытии специального счета остаток денежных средств перечисляется:

- На счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капремонта;
- На другой специальный счет в случае изменения владельца счета или банка.

Защита денежных средств, находящихся на специальном счете

На денежные средства, находящиеся на специальном счете не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета.

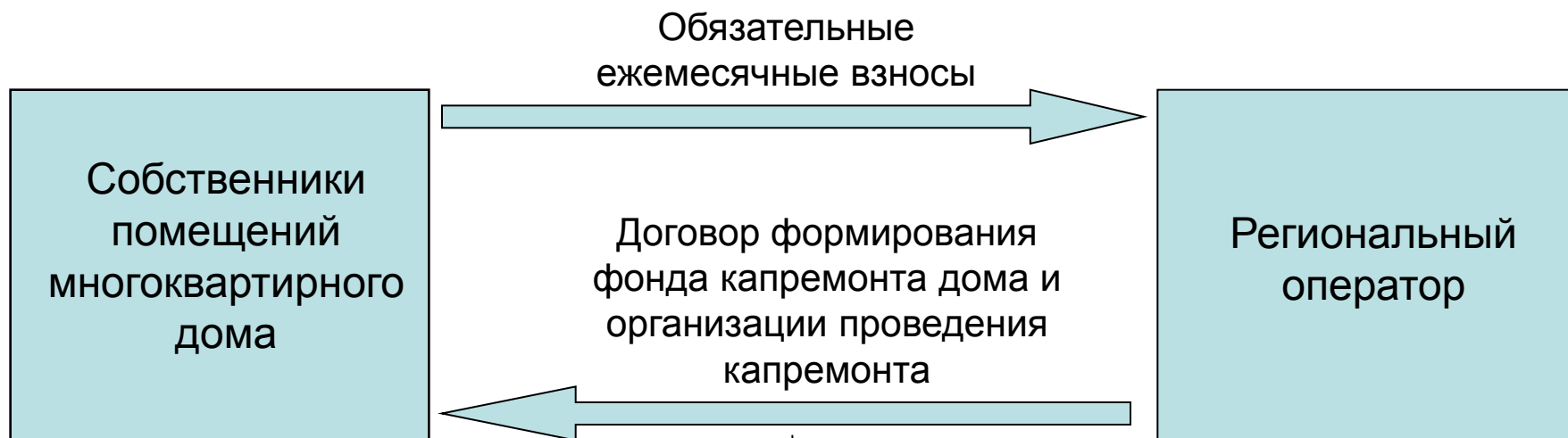
Исключение: обязательства, вытекающие из договоров, заключенных владельцем счета на цели проведения работ или на кредитование капитального ремонта.

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

Региональный оператор

ст. 178 – 188 Жилищного Кодекса

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



Обязательства по проведению
и финансированию капремонта
в сроки и в объеме
предусмотренными
региональной программой

Сравнение двух способов формирования фонда капитального ремонта МКД

Параметры сравнения	Специальный счет	Региональный оператор
Источники наполнения фонда капремонта	Больше, так как включают еще и % банка	Меньше
Права на денежные средства	Принадлежат собственникам помещений дома	Принадлежат региональному оператору
Возможность приостановления платежей в фонд капремонта	Есть: при достижении минимального размера фонда капремонта, если он установлен законом	Нет, платежи бессрочные
Заказчик работ	Собственники помещений дома	Региональный оператор/ муниципалитет
Кто производит контроль качества работ	Собственники помещений дома	Региональный оператор

Сравнение двух способов формирования фонда капитального ремонта МКД (продолжение)

Параметры сравнения	Специальный счет	Региональный оператор
Возможность досрочного проведения капремонта за счет обязательных минимальных взносов	Есть	Нет
Возможность использовать взносы на капремонт на погашение кредита	Есть	Нет
Срок изменения способа формирования фонда капремонта	1 месяц	2 года
Возможность бюджетного софинансирования	Есть	Есть

На что мы можем повлиять через региональный закон:

1. На определение минимального размера фонда капитального ремонта (только для специальных счетов);
2. На расширение перечня работ/услуг по капитальному ремонту за счет фонда капитального ремонта дома (например, установка пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления и т.д.);
3. На сохранение максимальных сроков принятия решений собственниками помещений дома;
4. На формирование критериев очередности домов в региональной программе и их значимость относительно друг друга;
5. На уменьшение срока передачи средств фонда капремонта от регионального оператора на специальный счет при смене способа формирования фонда.