

**Министерство регионального развития
Республики Хакасия**



Некоммерческая организация
«Республиканский фонд
капитального ремонта многоквартирных домов»

**Новая система капитального
ремонта многоквартирных домов:**

вопросы и ответы

Абакан 2014

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

Приоритетной целью реформирования жилищно-коммунального хозяйства является повышение качества жизни граждан Республики Хакасия путем создания безопасных и благоприятных условий их проживания, что невозможно осуществить без системного решения вопросов капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

До 2013 года включительно, участие собственников помещений в многоквартирном доме в финансировании капитального ремонта было добровольным, но с принятием поправок в Жилищный кодекс Российской Федерации и выходом Закона Республики Хакасия «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Хакасия», с 2014 года это участие стало для всех собственников обязательным.

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

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 28.12.2013 № 417-ФЗ);
2. Закон Республики Хакасия от 28.06.2013 г. № 55-ЗРХ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Хакасия»;
3. Постановление Правительства Республики Хакасия от 29.08.2013 № 481 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов»;
4. Постановление Правительства Республики Хакасия от 11.09.2013 № 500 «Об утверждении Порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений»;
5. Постановление Правительства Республики Хакасия от 17.09.2013 № 513 «О создании Некоммерческой организации «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов»;
6. Постановление Правительства Республики Хакасия от 18.09.2013 № 516 «О мерах по реализации Закона Республики Хакасия от 28.06.2013 № 55-ЗРХ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Хакасия»;
7. Постановление Правительства Республики Хакасия от 07.10.2013 № 533 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Республики Хакасии» (с последующими изменениями);
8. Постановление Правительства Республики Хакасия от 07.10.2013 № 534 «Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Республики Хакасия»;
9. Постановление Правительства Республики Хакасия от 30.12.2013 № 736 «Об утверждении региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Хакасия, в 2014 – 2043 годах».

Все эти документы размещены на официальном сайте Министерства регионального развития Республики Хакасия minregion19.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.

Какой 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 Республики Хакасия в качестве минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Постановлением Правительства Республики Хакасия от 10.01.2014 № 02 установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт в 2014 году:

- муниципальные образования (сельсоветы, поссоветы) – 3,0 руб./кв. м;
- города (дома, не оборудованные лифтовым оборудованием) – 4,80 руб./кв. м;
- города (дома, оборудованные лифтовым оборудованием) – 5,20 руб./кв. м.

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

Размер предельного ежемесячного взноса на капитальный ремонт определяют сами граждане в ходе собрания по выбору способа формирования фонда капитального ремонта.

Также на собрании должны быть решены следующие вопросы:

- Решение о способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- Выбор владельца специального счета и кредитной организации для открытия специального счета, отвечающей установленным требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации;
- Решения о перечне услуг (работ), сроках и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- Решения о лице, уполномоченном представлять интересы собственников многоквартирного дома при взаимодействии с региональным оператором.

Когда начнется оплата взносов на капитальный ремонт?

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникнет у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми 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 феврале 2014 года, то первые взносы за капитальный ремонт должны быть оплачены за ноябрь 2014 года.

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 законодательством 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.

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 Республике Хакасия обязательно будет оказываться государственная и муниципальная поддержка на проведение капитального ремонта.

Законом Республики Хакасия от 28.06.2013 г. № 55-ЗРХ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Хакасия» предусматривается, что ТСЖ (ЖСК), управляющим организациям, региональному оператору, независимо от выбранного собственниками способа накопления, могут предоставляться меры государственной поддержки за счет средств республиканского 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 республиканском 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:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) 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 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 кредитам (займам), 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 кредитами (займами), оплаты за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантий, поручительств.

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.

Региональный оператор – кто это?

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

Региональный оператор - это 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 Республики Хакасия. Учредителем Фонда является Республика Хакасия. Функции и полномочия учредителя Фонда осуществляет Министерство регионального развития Республики Хакасия.

Наименование регионального оператора Республики Хакасия – Некоммерческая организация «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов». Сокращенное наименование – НО «Фонд капремонта». Место нахождения Фонда: 655017, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Щетинкина, д. 18, офис 512, тел. (3902) 24-32-50

Официальный сайт Фонда: kapremont19.ru.

Адрес электронной почты: kapremont@r-19.ru.

Директор Фонда – Иванов Антон Александрович.

Правительство Республики Хакасия 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 осуществляется за счет республиканского бюджета.

Важно, 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) финансируется из республиканского бюджета.

Жилищным кодексом Российской Федерации и Законом Республики Хакасия «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Хакасия» определены следующие функции регионального оператора:

- аккумулярование 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 республиканского бюджета и (или) местных бюджетов;
- взаимодействие с органами государственной власти Республики Хакасия 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.

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 осуществляется Государственной жилищной инспекцией Республики Хакасия. Минрегион Хакасии 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 республиканского законодательства создан попечительский совет регионального оператора.

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 общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования

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.

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.

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.

Как выбрать способ формирования фондов капитального ремонта?

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 четырех 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-июня 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 до мая 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, или

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 – заочное голосование по данному вопросу можно проводить только после того, как не состоялось очное или на нем не было кворума);
- 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.

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 и лицо, уполномоченное на взаимодействие с региональным оператором.

Также рекомендуем указывать в этом протоколе, что размер взноса на капитальный ремонт будет равен минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, установленному Правительством Республики Хакасия 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 Республики Хакасия;
- перечень работ по капитальному ремонту, который не может быть меньше перечня, предусмотренного региональной программой капитального ремонта;
- сроки проведения капитального ремонта, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- способ формирования фонда капитального ремонта – перечисление взносов на специальный счет;
 - владелец специального счета;
 - лицо, уполномоченное на взаимодействие с региональным оператором;
 - 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), выбрать банк будет региональный оператор.

*Образцы всех необходимых документов для выбора способа формирования фонда капитального ремонта дома и пошаговая инструкция размещены на **официальном сайте Министерства регионального развития Республики Хакасия – minregion19.ru** в разделе «Капитальный ремонт МКД»*

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 срок (в течение января-июня 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 Республики Хакасия 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 Республики Хакасия:

г. Абакан, улица Щетинкина, дом № 18

тел (3902) 22-24-12,

Адрес электронной почты: VDM@г-19.ru

1. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

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;
- региональный оператор.

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, либо входящих в состав многодомных ТСЖ или 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 однодомное ТСЖ или многодомное 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.

Открытие специального счета, владельцем которого выбран ТСЖ/ЖСК либо региональный оператор

В случае выбора собственниками способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, необходимо на собрании собственников дополнительно определить ответственных за следующие задачи:

- Открытие, ведение и контроль за счетом капитального ремонта осуществляется собственниками;
- Обслуживание специального счета за счет дополнительных затрат собственников помещений;
- Предоставление ежемесячной отчетности о состоянии счета в Государственную жилищную инспекцию;
- Начисление платежей и предоставление платежных документов.

Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несут собственники.

В случае недобора денежных средств, для выполнения работ, в сроки определенные региональной программой капитального ремонта, собственники самостоятельно обязаны определить источник финансирования.

Операции с денежными средствами на специальном счете.

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 с денежными средствами фонда капитального ремонта могут осуществляться банком только по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества и 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, либо смене способа формирования фонда капитального ремонта;
- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору.

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.

2. Формирование фонда капитального ремонта на счете / счетах регионального оператора

Формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет Некоммерческой организации «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Главной особенностью такого способа формирования фонда капремонта является то, что у собственников помещений появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта (ст. 182, ч. 1 ЖК РФ).

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учет фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому. Кроме того учет ведется и отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме (чт. 183, ч. 1 ЖК РФ).

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление многоквартирным домом, сведения по формированию и расходованию средств фонда капитального ремонта, который формируется у регионального оператора (ст. 183, ч. 2 и 3 ЖК РФ).

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора, могут использоваться только для финансирования капитального ремонта общего имущества в этих домах.

Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается (ст. 179, ч. 3 ЖК РФ).

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта у регионального оператора, в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта.

В случае, если для финансирования капитального ремонта дома недостаточно средств фонда капитального ремонта, региональный оператор использует для финансирования средства, полученные за счет платежей собственников помещений в других

многоквартирных домах, то есть фактически предоставляет собственникам помещений заём за счет средств регионального оператора (ст. 182, ч. 1 ЖК РФ).

Собственники помещений возмещают региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт дома сверх сформированного фонда капитального ремонта, за счет последующих взносов на капитальный ремонт (ст. 182, ч. 7 ЖК РФ).

Кроме того, региональный оператор принимает на себя исполнение следующих функций:

- непрерывный контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта;
- организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи;
- предоставление отчетности о состоянии счета в Государственную жилищную инспекцию Республики Хакасия;
- привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на основании аукциона или конкурса, в состав конкурсной комиссии которой, в том числе входит представитель собственников помещений дома, уполномоченный на взаимодействие с региональным оператором;
- несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту.

Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 173, ч. 1 ЖК РФ), но вступление принятого решения в силу зависит от первоначального способа формирования фонда капитального ремонта.

Если собственники помещений приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и переходе к формированию фонда капремонта у регионального оператора:

- собственники помещений в течение пяти рабочих дней направляют решение общего собрания владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт (ст. 173, ч. 4 ЖК РФ);
- решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания, который в течение пяти дней после этого обязан перечислить средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора (ст. 173, ч. 6 ЖК РФ).

Если собственники помещений приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:

- решение вступает в силу через 2 года (после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений (ст. 173, ч. 4 и 5 ЖК РФ));
- после вступления решения в силу региональный оператор в пятидневный срок перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (ст. 173, ч. 5 ЖК РФ).

Если капитальный ремонт многоквартирного дома, предусмотренный региональной программой капитального ремонта и признанный необходимым, не был проведен в срок, установленный региональной программой из-за того, что собственники помещений в многоквартирном доме не приняли необходимого решения, 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 решения органа местного самоуправления (ст. 189, ч. 7 ЖК РФ).

Как будут определяться виды и объемы работ по капитальному ремонту, финансируемые за счет взносов собственников?

Виды и объемы работ определены региональной программой, как и очередность их проведения.

Для формирования региональной программы органы местного самоуправления поселений и городских округов в период с мая по октябрь 2013 года сформировали и направили в Минрегион Хакасии перечни многоквартирных домов, в этих перечнях содержится информация:

- об очередности проведения услуг или работ по капитальному ремонту;
- о плановом периоде начала проведения работ по капитальному ремонту по каждому дому, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу.

При разработке этих перечней органами местного самоуправления были рассчитаны планируемый годовой объем фонда капитального ремонта, формируемый за счет взносов собственников помещений, и общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта по первоочередным видам работ.

На основании полученных данных были определены период проведения первоочередных работ для конкретного муниципального образования и плановый период начала проведения работ по капитальному ремонту для каждого многоквартирного дома, начиная с 2015 года.

Следующим этапом был анализ представленной информации, на основании которого Минрегионом Хакасии был сформирован проект региональной программы с учетом количества месяцев в 2014 году, в течение которых будет осуществляться пополнение фонда капитального ремонта за счет взносов собственников, а также с учетом прогнозных значений объема фонда капитального ремонта в 2015 и последующих годах.

Несмотря на то, что региональная программа капитального ремонта сформирована сроком на 30 лет, как определено в Жилищном кодексе, ежегодно будет проводиться ее актуализация. Программа является гибким механизмом, учитывающим мнение и возможности собственников помещений многоквартирных домов.

Дополнительно к программе будет принят план ее реализации сроком до 3 лет, включающий уточненные виды работ, сметы, графики и другую подробную информацию, план формируется из представленных органами местного самоуправления муниципальными планами, в разрезе каждого муниципального образования, вошедшего в региональную программу.

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.

Будут ли органы местного самоуправления участвовать 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 Республики Хакасия 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.

Если человек переезжает, а до этого 20 лет платил в фонд капитального ремонта, его деньги перекидываются на новое жилище?

В соответствии со ст. 36.1 ЖК РФ право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествовавшего собственника такого помещения.

По всем вопросам, касающимся новой системы капитального ремонта многоквартирных домов можно обращаться по телефону «горячей линии»:

(3902) 24-32-50

или по адресу: г. Абакан, ул. Щетинкина д. 18 каб. 512