

ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПОСОБИЕ ДЛЯ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

В РАМКАХ ПРОЕКТА

**«СОДЕЙСТВИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЯМ В
РЕФОРМИРОВАНИИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА»**

Москва 2013

 **ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА**
THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

125009, Москва, Тверская 20/1 ☎: (495) 787 45 20, 363 50 47 mailbox@urbaneconomics.ru www.urbaneconomics.ru
20/1 Tverskaya Str., Moscow 125009 ☎: (495) 787 45 20, 363 50 47 mailbox@urbaneconomics.ru

Оглавление

ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ	1
Введение	3
1. Обязательные взносы на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.....	3
Кто обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт	3
С какой целью вводятся взносы на капитальный ремонт	4
Минимальный размер взноса на капитальный ремонт	4
Виды работ по капитальному ремонту, которые оплачиваются за счет минимального размера взноса	5
Возникновение обязанности вносить взносы на капитальный ремонт	6
2. Региональная программа капитального ремонта	6
3. Способы формирования фонда капитального ремонта	7
Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете	8
Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора	9
4. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта	10
Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.....	13
Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора.....	15
Изменение способа формирования фонда капитального ремонта	15
5. Формирование средств в фонде капитального ремонта.....	17
Формирование средств фонда капитального ремонта на специальном счете	17
Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.....	18
6. Организация и финансирование капитального ремонта многоквартирного дома при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете	18
Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта	18
Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ	19
Кто выбирает подрядчика	20
Какие средства можно привлечь для финансирования ремонта, если накоплений недостаточно	21
7. Организация и финансирование капитального ремонта многоквартирного дома при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора	22
Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта	22
Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ	23
Кто может быть заказчиком проведения ремонта дома.....	24
Какие средства можно использовать для финансирования ремонта, если накоплений недостаточно	24
8. Возможные меры государственной поддержки капитального ремонта.....	25

Введение

Капитальный ремонт многоквартирных домов – это серьезная проблема для России. Более 75% многоквартирных домов прослужили дольше 25 лет и нуждаются в проведении капитального ремонта для восстановления надлежащего технического состояния.

В соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации бремя расходов по надлежащему содержанию многоквартирного дома, включая капитальный ремонт (модернизацию, реконструкцию) должны нести собственники помещений в доме.

В Жилищный кодекс Российской Федерации в декабре 2012 года внесены¹ существенные изменения, связанные с организацией проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Цель настоящего пособия – предоставить собственникам помещений в многоквартирных домах информацию об основных положениях нового законодательного регулирования проведения и финансирования капитального ремонта, непосредственно касающихся собственников, которые необходимо знать и учитывать при принятии решений, связанных с капитальным ремонтом дома.

1. Обязательные взносы на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме

В Жилищный кодекс введены новые положения, устанавливающие **обязанность собственников помещений в многоквартирном доме вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме** (далее – взносы на капитальный ремонт) (ст. 169, ч. 1)².

Кто обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт

Обязанность вносить взносы на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме (ст. 158, ч.3). Взносы на капитальный ремонт должны вносить собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Для собственников жилых помещений в многоквартирном доме взнос на капитальный ремонт включен в **структуру платы за жилье и коммунальные услуги** (ст. 154, ч. 2, п. 2).

От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт **освобождены собственники помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу**, а также в многоквартирных домах, в отношении которых принято **решение** органов государственной власти или органов местного самоуправления **об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка**, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме (ст. 169, ч. 2). Собственники помещений в

¹ Изменения внесены Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»

² Здесь и далее приведены ссылки на статьи, части и пункты Жилищного кодекса Российской Федерации

таким многоквартирным доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за тем месяцем, в котором принято решение.

Наниматели муниципальных (и государственных) жилых помещений **не платят взносы на капитальный ремонт**. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме должен вносить собственник жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (ст. 154, ч. 1, п. 2).

С какой целью вводятся взносы на капитальный ремонт

Взносы на капитальный ремонт вводятся для формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов (ст. 170, ч. 3).

Для каждого многоквартирного дома (за исключением тех домов, которые признаны аварийными и подлежащими сносу) должен формироваться фонд капитального ремонта, за счет средств которого финансируются расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ст. 158, ч. 2).

В фонд капитального ремонта кроме внесенных взносов на капитальный ремонт зачисляются также проценты, уплаченные собственниками помещений за просрочку внесения взносов, и другие средства в случаях, установленных Жилищным кодексом (ст. 170, ч. 1, ст. 169, ч. 4).

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для:

- оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- оплаты услуг по строительному контролю;
- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту;
- уплаты процентов за пользование кредитами, займами;
- оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на капитальный ремонт многоквартирного дома (ст. 174, ч. 1).

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт

Собственники помещений в многоквартирных домах ежемесячно вносят взносы на капитальный ремонт, исходя из **минимального размера взноса на капитальный ремонт**, устанавливаемого нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (далее – минимальный размер взноса) и площади принадлежащего им помещения в многоквартирном доме.

Субъект Российской Федерации устанавливает минимальный размер взноса в соответствии с методическими рекомендациями, утверждаемыми Министерством регионального развития Российской Федерации, в порядке, установленном региональным законом (ст. 156, ч. 8.1).

Минимальный размер взноса может быть установлен различным по муниципальным образованиям с учетом:

- типа и этажности многоквартирного дома;

- стоимости капитального ремонта отдельных строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома;
- нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта;
- перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленного Жилищным кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ст. 156, ч. 8.1).

Минимальный размер взноса может регулярно (например, ежегодно) пересматриваться.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в бóльшем размере, чем установленный минимальный размер взноса (ст. 156, ч. 8.2).

Расходы собственников жилых помещений на уплату взноса на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, по которым может быть предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ст. 159, ч. 6). Таким образом, введение минимального размера взноса на капитальный ремонт не приведет к ухудшению финансового положения собственников – граждан с низкими доходами (получателей жилищных субсидий).

Виды работ по капитальному ремонту, которые оплачиваются за счет минимального размера взноса

Жилищный кодекс установил перечень работ и услуг, которые могут финансироваться за счет средств, формируемых исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (ст. 166, ч. 1). Этот перечень включает:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену 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) установку 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.

Законом субъекта Российской Федерации данный перечень может быть дополнен другими видами услуг и (или) работ (ст. 166, ч. 2, ст. 174, ч. 1).

Если собственники помещений в многоквартирном доме примут решение установить взнос на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, который установлен субъектом Российской Федерации, то часть фонда капитального

ремонта, сформированная за счет получившегося превышения размера взноса, по решению общего собрания собственников помещений может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ст. 166, ч. 3).

Возникновение обязанности вносить взносы на капитальный ремонт

Обязанность вносить взносы на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по **истечении четырех месяцев после опубликования** утвержденной **региональной программы капитального ремонта**, в которую включен многоквартирный дом (ст. 169, ч. 3).

Законом субъекта Российской Федерации может быть установлен более ранний срок наступления обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт (ст. 169, ч. 3).

Можно достаточно уверенно предполагать, что региональные программы капитального ремонта в большинстве субъектов Российской Федерации будут приняты до конца 2013 года, поскольку наличие такой программы является одним из условий получения регионами средств из Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Соответственно, можно ожидать, что **уже в 2014 году собственники помещений** в многоквартирных домах **в обязательном порядке будут платить взносы на капитальный ремонт**.

2. Региональная программа капитального ремонта

Для планирования и организации капитального ремонта многоквартирных домов в каждом субъекте Российской Федерации должна быть утверждена **региональная программа капитального ремонта** общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа) (ст. 168, ч. 1).

Региональная программа утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В региональную программу включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу. Для каждого многоквартирного дома должен быть указан **перечень услуг и работ по капитальному ремонту и плановый год проведения капитального ремонта** (ст. 168, ч.2). Возможно, что отдельные виды работ по капитальному ремонту многоквартирного дома будут запланированы на разные годы реализации региональной программы.

Региональная программа должна обновляться (актуализироваться) не реже чем один раз в год (ст. 168, ч. 5). При этом из программы будут исключаться многоквартирные дома, которые признаны аварийными и подлежащими сносу, и включаться многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию по завершению строительства, учитываться ремонты, сроки которых переносятся по решению собственников помещений на более поздний год.

Срок, на который формируется региональная программа, должен быть таким, чтобы за время ее выполнения во всех многоквартирных домах на территории субъекта Российской Федерации был проведен капитальный ремонт (ст. 168, ч.2). Исходя из этого, можно ожидать, что региональные программы будут приниматься на срок не менее 25-30 лет (за этот срок капитальный ремонт понадобится самым новым многоквартирным домам, включенным в региональную программу).

Учитывая постоянное старение жилищного фонда, а также ежегодное введение в эксплуатацию новых домов, срок окончания региональной программы будет отодвигаться все дальше и дальше во времени. Поэтому, если в федеральное законодательство не будет внесено изменений, региональные программы капремонта будут «вечными».

Очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов в региональной программе (на какой год планировать капитальный ремонт для того или иного года) должна определяться исходя из критериев, установленных законом субъекта Российской Федерации. При этом необходимо учитывать, что Жилищный кодекс уже установил, что в первоочередном порядке региональной программой должно предусматриваться проведение капитального ремонта многоквартирных домов (ст. 168, ч. 3):

- проведение капитального ремонта которых требовалось на дату приватизации первого жилого помещения (при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы);
- необходимость капитального ремонта которых установлена в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации (далее – порядок установления необходимости капитального ремонта).

Перенесение установленного региональной программой **срока проведения капитального ремонта** многоквартирного дома на более поздний период, **сокращение перечня** планируемых услуг и работ по капитальному ремонту возможно **только по решению собственников** помещений в этом многоквартирном доме (ст. 168, ч. 4), при условии, что в соответствии с порядком установления необходимости капитального ремонта не будет установлено, что проведение капитального ремонта (какой-либо работы по капитальному ремонту) уже требуется и не может быть отложено (ст. 189, ч. 6 и 7).

Изменения в сроках, в перечне многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту в конкретный год, в перечне услуг и работ по капитальному ремонту отдельного многоквартирного дома, отражаются в краткосрочных (до 3-х лет) планах реализации региональной программы капитального ремонта.

Собственникам помещений в многоквартирных домах рекомендуется внимательно посмотреть, какие именно работы и на какой год запланированы региональной программой в отношении их многоквартирного дома.

Еще одной целью региональной программы является планирование предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

3. Способы формирования фонда капитального ремонта

Жилищный кодекс (ст. 170, ч. 3) определил **два способа формирования фонда капитального ремонта** многоквартирного дома (далее – фонд капитального ремонта, фонд капремонта):

- 1) **перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет** в кредитной организации (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

- 2) **перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора** – организации, создаваемой субъектом Российской Федерации (далее – формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора)

Эти два способа формирования фонда капитального ремонта существенно различаются.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете означает, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (в банке), фонд капитального ремонта формируется **в виде денежных средств**, находящихся на таком специальном счете (ст. 170, ч. 3, п. 1).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе формировать фонд капитального ремонта только на **одном специальном счете**. На специальный счет могут «накапливаться» средства фонда капитального ремонта **только одного многоквартирного дома** (ст. 175, ч. 4).

Открыть специальный счет в банке может юридическое лицо, которое собственники помещений выберут в качестве владельца такого специального счета (ст. 170, ч. 4, п. 4).

Слово «специальный», используемое для обозначения банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, означает, что независимо от того, кто открыл такой банковский счет (кто является владельцем специального банковского счета), **денежные средства**, которые находятся на этом счете **принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме** (ст. 36.1, ч. 1).

Доля собственника помещения в многоквартирном доме на денежные средства на специальном счете пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником помещения (ст. 36.1, ч. 1).

Правовое регулирование прав собственников помещений на денежные средства на специальном счете аналогично регулированию права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество в многоквартирном доме:

- право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение (ст. 36.1, ч. 3);
- собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете (ст. 36.1, ч. 5);
- при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете (ст. 36.1, ч. 4).

Средства со специального счета могут **расходиться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете**, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов (ст. 177).

Средства фонда ремонта всегда доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый региональной программой срок проведения этих работ еще не наступил.

Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Возможные операции со средствами на специальном счете определены Жилищным кодексом (ст. 177). Банк осуществляет контроль за операциями по специальному счету, их соответствием требованиям Жилищного кодекса.

Поскольку денежные средства, находящиеся на специальном счете, не являются собственностью владельца специального счета, на них не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета (кроме обязательств по договорам на выполнение услуг / работ по капитальному ремонту, заключенным на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме). **В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу** (ст. 175, ч. 6 и 7).

Таким образом, права собственников помещений на средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете, достаточно хорошо защищены от нецелевого использования владельцем специального счета.

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора

Формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет организации, созданной субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональный оператор – юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме «фонд» (ст. 178, ч. 1). Субъект Российской Федерации может создать несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части субъекта Российской Федерации (территорий определенных муниципальных образований) (ст. 178, ч. 1 и 2).

Главной особенностью такого способа формирования фонда капремонта является то, что **взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора** (ст. 179, ч. 1), а фонд капитального ремонта формируется в виде **обязательственных прав собственников помещений** в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (ст. 170, ч. 3, п. 2). Это означает, 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).

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 (ст. 183, ч. 1).

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).

Региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (ст. 182, ч. 1). Именно поэтому способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора часто называют «общий котел».

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. 189, ч. 3).

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). **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).

4. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме (ст. 170, ч. 3).

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно приниматься общим собранием (ст. 44, ч. 2, п. 1.1) **количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов** собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 46, ч. 1).

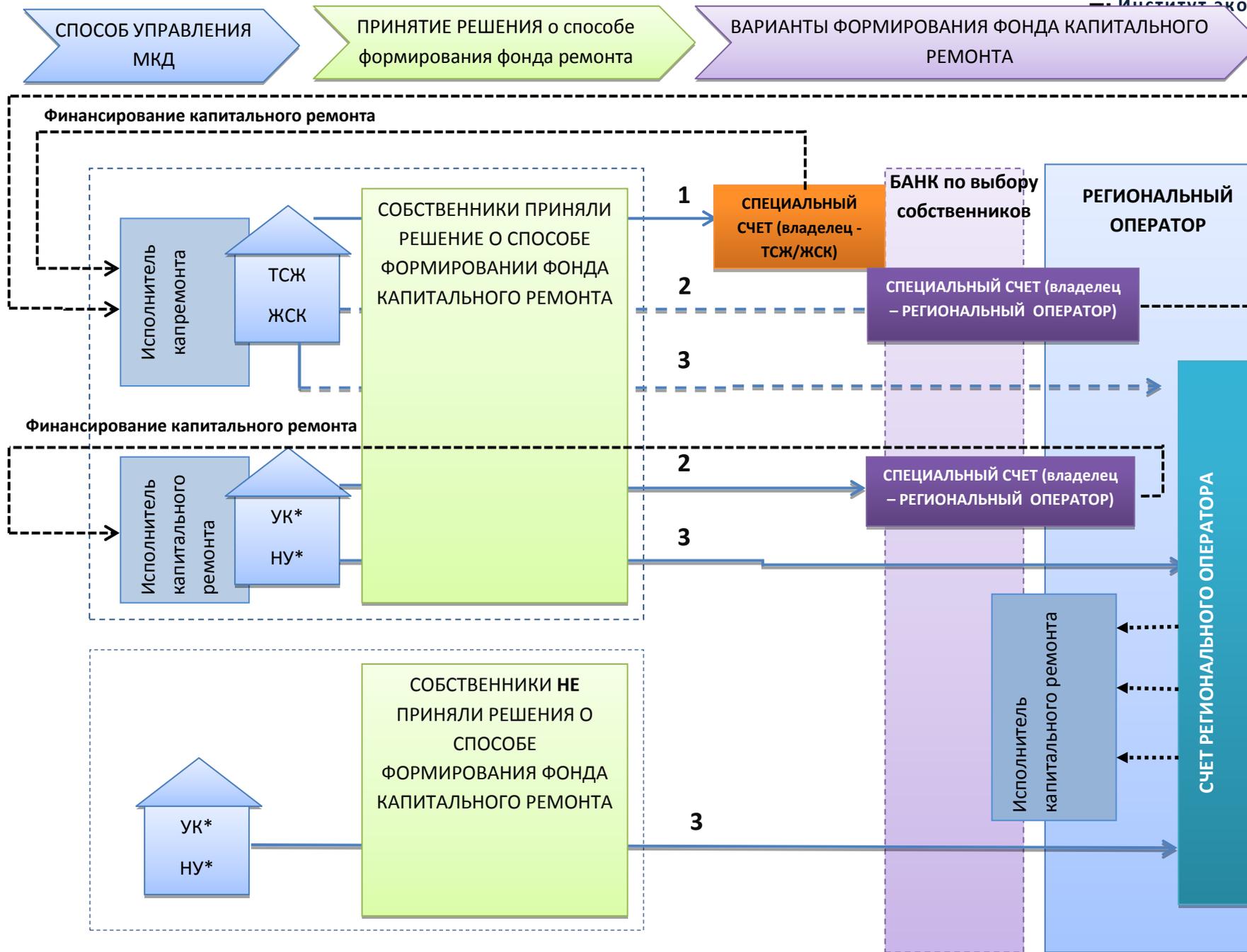
Способ управления многоквартирным домом не ограничивает собственников помещений в выборе способа формирования фонда капитального ремонта. При любом способе управления домом собственники помещений могут выбрать как способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, так и способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора (схема 1). Но если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, то выбор лица, которое может быть владельцем специального счета, зависит от способа управления домом. Собственники помещений в доме, который управляется товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом) могут выбрать в качестве владельца специального счета товарищество (с учетом требований к такому товариществу, установленных пунктом 1 части 2 статьи 175 Жилищного кодекса) или жилищный кооператив, а также регионального оператора. Собственники помещений в многоквартирном доме, который управляется непосредственно собственниками помещений либо управляющей организацией (а также «многодомовым ТСЖ»), в качестве владельца специального счета могут выбрать только регионального оператора (ст. 175, ч. 2 и 3).

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но **не более чем в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы** капитального ремонта.

Контроль за выбором способа формирования фондов капитального ремонта осуществляет орган государственного жилищного надзора (госжилинспекция). Орган государственного жилищного надзора информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его (ст. 172, ч. 4).

В случае если собственники помещений в установленный срок не выбрали или не реализовали выбранный способ формирования фонда капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора (ст. 170, ч. 7). Но до этого (не позднее чем за месяц до окончания установленного срока) орган местного самоуправления должен созвать общее собрание в многоквартирном доме для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (ст. 170, ч. 6).

Схема 1. Способы формирования фонда капитального ремонта



1 и 2 варианты - накопление средств на специальном счете, отдельно для каждого МКД, расходование средств на проведение капитального ремонта только этого МКД по решению собственников

Вариант 3 - денежные средства от многих МКД находятся в распоряжении регионального оператора и могут расходоваться на финансирование работ по капитальному ремонту любого МКД в соответствии с региональной программой

*УК – управление домом управляющей организацией, НУ - непосредственное управление собственниками помещений

Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете необходимо созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным статьей 45 Жилищного кодекса. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня собрания.

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капремонта на специальном счете необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, ч. 2, п.1.1; ст. 46, ч.1).

Если собственники помещений выбрали формирование фонда капремонта на специальном счете, помимо этого решения на том же общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме должны быть приняты еще несколько решений, указанных в части 4 статьи 170 Жилищного кодекса:

- 1) о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт**
 - размер взноса не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- 2) о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**
 - перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту не может быть меньше перечня услуг и (или) работ, предусмотренного для многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, поэтому необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой;
- 3) о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**
 - сроки проведения капитального ремонта (отдельных работ по капитальному ремонту) не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для данного дома, поэтому необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой;

4) о владельце специального счета

Владельцем специального счета могут быть выбраны:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное в одном многоквартирном доме или в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать (большинство ТСЖ, объединяющих собственников помещений двух и более домов, не смогут быть владельцами специальных счетов);
- жилищный или жилищно-строительный кооператив иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом;
- региональный оператор (ст. 175, ч. 2 и 3);

5) о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет

- специальный счет может быть открыт в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд. рублей (ст. 176, ч.2);
- информация о таких кредитных организациях ежеквартально размещается на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в сети "Интернет";

- если владельцем специального счета определен региональный оператор, то выбранный собственниками помещений банк должен осуществлять деятельность на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (ст. 170, ч. 4, п. 5);
- если владельцем специального счета выбран региональный оператор, а собственники не выбрали кредитную организацию или выбранная кредитная организация не соответствует установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (ст. 170, ч. 4, п. 5).

В случае, если владельцем специального счета выбрано товарищество собственников жилья (жилищный кооператив), указанная организация:

- обращается в выбранную собственниками помещений кредитную организацию для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ст. 176, ч. 1);
- в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае они определены законом субъекта Российской Федерации (ст. 172, ч. 1).

В случае, если владельцем специального счета выбран региональный оператор:

- собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлены это решение (ст. 170, ч. 5);
- региональный оператор обращается в кредитную организацию, выбранную собственниками помещений (или выбранную региональным оператором в случаях, указанных Жилищным кодексом), для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ст. 176, ч. 1);
- региональный оператор в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае они определены законом субъекта Российской Федерации (ст. 172, ч. 1).

Подтверждением реализации выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете является внесение органом государственного жилищного надзора полученного от владельца специального счета уведомления о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в реестр уведомлений и сведений о специальном счете в реестр специальных счетов.

Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора необходимо создать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным статьей 45 Жилищного кодекса. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня собрания.

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капремонта у регионального оператора необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, ч. 2, п.1.1; ст. 46, ч.1).

Для реализации принятого собственниками помещений решения копия протокола общего собрания собственников помещений должна быть направлена региональному оператору.

В случае если решение о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора в отношении конкретного многоквартирного дома принимает орган местного самоуправления, указанный орган направляет свое решение региональному оператору.

Региональный оператор обязан:

- предоставить в орган государственного жилищного надзора сведения о многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;
- направить собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, осуществляющим управление многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме (ст. 181, ч. 3).

Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора, а также собственники, не принявшие решение о выборе способе формирования фонда капитального ремонта, решение за которых принял орган местного самоуправления, **обязаны заключить с региональным оператором договор** о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (ст. 181, ч. 1).

Обязательный порядок заключения договоров, установленный статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривает, что региональный оператор должен представить собственникам помещений договор, который собственники, в свою очередь обязаны подписать. Договор считается заключенным, если его подписали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Если собственники помещений не подпишут договор, направленный им региональным оператором, региональный оператор вправе требовать подписания договора через суд.

Изменение способа 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), 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 капитального ремонта 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);
- **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).

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 два года** после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений (если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации);
- после вступления решения в силу региональный оператор в пятидневный срок перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (ст. 173, ч. 5).

Условием при изменении способа формирования фонда капитального ремонта является полная выплата кредита (займа), если такой кредит был предоставлен для капитального ремонта под средства фонда капитального ремонта на специальном счете, или полное погашение задолженности перед региональным оператором по выполненному капитальному ремонту (ст. 173, ч. 2).

В исключительных случаях решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и передаче средств региональному оператору может принимать орган местного самоуправления. Например, 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).

5. Формирование средств в фонде капитального ремонта

Формирование средств фонда капитального ремонта на специальном счете

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 171, ч. 2), то есть ежемесячно до десятого числа следующего месяца или в иной срок, установленный договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ (жилищного кооператива) (ст. 155, ч. 1).

Жилищный кодекс не определил, кто представляет собственникам помещений платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счет, кто контролирует своевременность и полноту уплаты взносов на капитальный ремонт, принимает меры для ликвидации задолженности. Можно предположить, что эти функции выполняет владелец специального счета в случае, если таким владельцем является товарищество собственников жилья или жилищный кооператив, управляющие многоквартирным домом. Если владельцем специального счета является региональный оператор, то собственникам помещений целесообразно принять решение о том, чтобы функции по начислению и сбору взносов на капитальный ремонт возложить на управляющую организацию. При этом в платежных документах для уплаты взносов на капитальный ремонт должны указываться реквизиты специального счета, чтобы взносы на капитальный ремонт не зачислялись на счет управляющей организации.

В фонд капитального ремонта зачисляются проценты, взимаемые с собственников помещений за несвоевременное и (или) не полное внесение взносов на капитальный ремонт (ст. 155, ч. 14.1).

В фонд капитального ремонта зачисляются также проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете (ст. 170, ч. 1), если это предусмотрено договором специального счета.

В фонд капитального ремонта по решению собственников помещений в многоквартирном доме или решению членов ТСЖ могут направляться доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства ТСЖ, в том числе накопления и доходы от хозяйственной деятельности товарищества. При этом такие средства вносятся в фонд капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт (ст. 169, ч. 4).

Для снижения потерь от инфляции при длительном накоплении средств фонда капитального ремонта на специальном счете субъект Российской Федерации может региональным законом установить **минимальный размер фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете**. Если такой минимальный размер фонда капитального ремонта установлен, то по его достижении собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение на общем собрании о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, имеющих задолженность по уплате этих взносов (ст. 170, ч. 8). Уплата взносов в фонд капитального ремонта возобновится после того, как все или часть средств из этого фонда будет израсходована.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в большем размере, чем установленный субъектом Российской Федерации минимальный размер фонда капитального ремонта на специальном счете.

Если же минимальный размер фонда капитального ремонта не установлен субъектом Российской Федерации, взносы на специальный счет вносятся собственниками ежемесячно и бессрочно.

Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений на счет регионального оператора на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ежемесячно до десятого числа следующего месяца), если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации (ст. 171, ч. 1).

Платежные документы для уплаты взносов выставляются на основании подписанного сторонами договора. Поэтому, если собственники помещений не получали от регионального оператора договор для подписания, а платежные документы уже представлены, необходимо срочно обратиться к региональному оператору для подписания договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора не устанавливается минимальный размер фонда капитального ремонта, по достижении которого можно было бы приостановить уплату взносов. Это означает, что собственники помещений будут перечислять региональному оператору взносы постоянно, пока их многоквартирный дом находится в эксплуатации.

Кроме того, Жилищный кодекс не определил, что за использование региональным оператором средств, переданных собственниками помещений в многоквартирных домах, должны начисляться проценты.

6. Организация и финансирование капитального ремонта многоквартирного дома при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Жилищный кодекс предусматривает, что, независимо от выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта проведение капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 189, ч. 1). Однако выбранный способ формирования фонда капитального ремонта влияет на порядок организации и финансирования капитального ремонта.

Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта

Жилищный кодекс не определил для владельца специального счета только функции, связанные с проведением операций по перечислению денежных средств со специального счета (ст. 177, ч. 4 и 5), и предоставлением сведений о поступлении и остатке средств на специальном счете (ст. 172. Ч. 3). Организация капитального ремонта не определена как функция владельца специального счета.

Предложения собственникам по организации и финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом обязано представить лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом (ТСЖ, жилищный или жилищно-строительный кооператив, управляющая организация) или лицо, которое выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (управляющая или подрядная организация), если домом управляют непосредственно собственники помещений. Эти предложения должны касаться срока начала капитального ремонта, необходимого перечня и объема услуг и (или) работ, их стоимости, порядка и источников финансирования капитального ремонта (ст. 189, ч. 3).

Таким образом, если собственники помещений формируют фонд капремонта на специальном счете, а владельцем счета выбран региональный оператор, то предложение по капитальному ремонту должен делать не региональный оператор, а организация, управляющая домом или отвечающая за его содержание.

Организация, отвечающая за управление или содержание дома, должна представить собственникам предложения по проведению капитального ремонта не позднее, чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен субъектом Российской Федерации) до наступления года, на который планируется капитальный ремонт в соответствии с региональной программой (ст. 189, ч. 3).

Рассмотреть поступившие предложения собственники должны не позднее чем через три месяца с момента их получения (если более продолжительный срок не установлен субъектом Российской Федерации). По результатам рассмотрения предложений собственники помещений обязаны принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта, утвердив:

- перечень работ по капитальному ремонту;
- смету расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта (ст. 189, ч. 4).

Если в установленный предельный срок собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете не приняли решения о проведении капитального ремонта дома, и не провели его, хотя такой ремонт признан необходимым, то орган местного самоуправления может принять решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и передаче средств региональному оператору и принять решение о проведении капитального ремонта за собственников помещений (ст. 189, ч. 7).

Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ

Жилищный кодекс установил, что собственники помещений в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме либо по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или его содержание, либо по собственной инициативе (ст. 189, ч. 2).

Собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капремонта на специальном счете, имеют реальную возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта.

Сроки и этапы проведения капитального ремонта зависят от того, есть ли в действительности необходимость в проведении капитального ремонта, которая определяется на основании порядка, утверждаемого Правительством России. Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме будет утвержден Правительством Российской Федерации в 2013 г.

Оценив фактическое состояние элементов общего имущества и определив, соответствует ли их состояние обязательным требованиям надежности и безопасности, нуждается ли тот или иной элемент общего имущества в капитальном ремонте или замене, собственники в любое время могут по собственной инициативе принять решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Сроки и объемы капитального ремонта общего имущества в данном доме, установленные региональной программой, служат для собственников, формирующих фонд капремонта на специальном счете, только ориентиром при планировании капитального ремонта. Когда на самом деле проводить капитальный ремонт, определяют только собственники помещений. Нет никаких препятствий, чтобы провести ремонт раньше установленных региональной программой сроков. Также, ремонт может быть перенесен по решению собственников и на более поздний срок, если будет признано, что в установленный программой срок такой ремонт не является необходимым.

На основании предложений лица, управляющего многоквартирным домом, собственники помещений определяют перечень и приоритетность работ, руководствуясь состоянием общего имущества и требованиями нормативных документов, и сами могут решать, проводить ли комплексный капитальный ремонт общего имущества или выборочные работы, шаг за шагом приводя дом в соответствие с современными стандартами.

Таким образом, у собственников есть возможность принять решение о большем перечне работ, чем установлено региональной программой, а также реализовать и мероприятия по повышению энергоэффективности своего дома, установив необходимый для этого размер взноса на капитальный ремонт.

Для того, чтобы банк перечислил средства со специального счета на покрытие расходов на капитальный ремонт, достаточно решения общего собрания собственников помещений, заключенного договора на выполнение ремонтных работ и акта выполнения таких работ (ст. 177, ч. 4).

Кто выбирает подрядчика

Если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, то за обеспечение проведения капитального ремонта и его результаты отвечают сами собственники. Они вправе принять решение о выборе организации для выполнения работ по капитальному ремонту и заключить с ней договор. Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация могут быть уполномочены решением общего собрания собственников помещений выступать заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.

Оплата капитального ремонта со специального счета осуществляет банком по указанию владельца специального счета в адрес исполнителей работ и услуг по капитальному ремонту при предоставлении следующих документов (ст. 177, ч. 4):

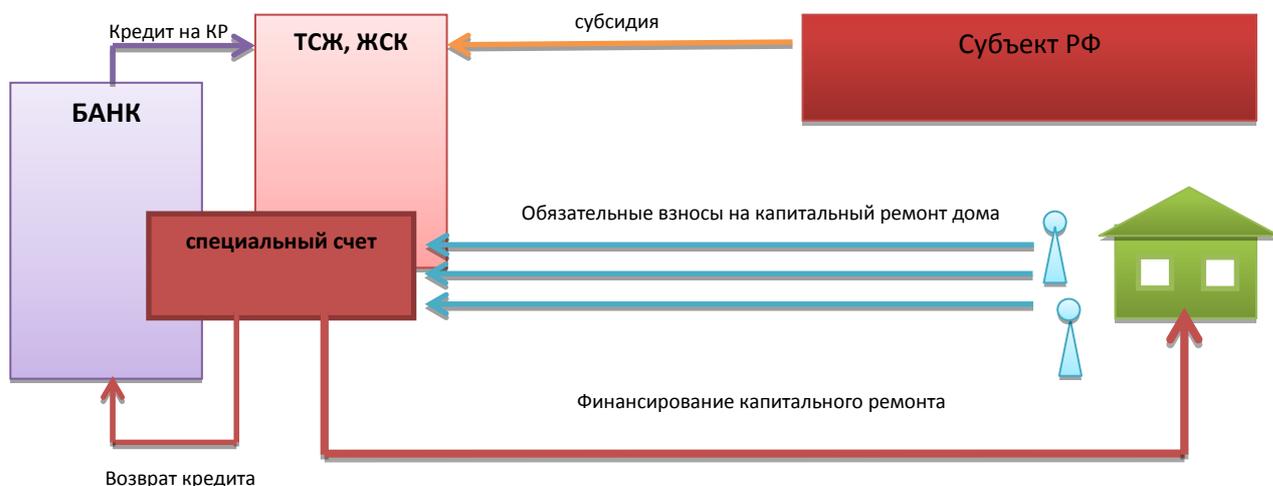
- 1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
- 2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
- 3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору.

Какие средства можно привлечь для финансирования ремонта, если накоплений недостаточно

Средства на специальном банковском счете доступны практически в любой момент, когда потребуется перечислить их на покрытие расходов на капитальный ремонт.

Если имеющихся на специальном счете средств недостаточно для проведения капитального ремонта, запланированного на ближайшее время, собственники помещений имеют возможность привлекать кредиты банка, используя средства на специальном счете для погашения кредита или оплаты получения гарантий по кредиту. Кроме того, вероятно, будут доступны и бюджетные субсидии (схема 2).

Схема 2. Финансирование капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете



В соответствии с Жилищным кодексом (ст. 44, ч. 2, п. 1.2) общее собрание собственников помещений принимает решение о получении кредита или займа на капитальный ремонт товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом), управляющей организацией, а при непосредственном управлении домом собственниками помещений - лицом, уполномоченным решением общего собрания, о получении данными лицами гарантии (поручительства), а также о погашении кредита (займа), уплате процентов и расходов на получение гарантии (поручительства) за счет фонда капитального ремонта.

Со специального счета можно производить не только оплату работ по капитальному ремонту, но и погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также для уплаты

процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам (ст. 177, ч. 1, п. 2).

Таким образом, собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, смогут не копить деньги на ремонт в течение долгого времени, а получить заемные средства в нужном размере в нужное время.

Развитию программ кредитования капитального ремонта может в значительной мере способствовать создание в регионах специализированных гарантийных агентств для предоставления гарантий, поручительств по кредитам или займам, которые рассматриваются Жилищным кодексом как одна из мер государственной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов (ст. 167, п. 4).

В настоящее время наиболее реальные возможности кредитования на цели капитального ремонта многоквартирного дома с погашением кредита за счет фонда капитального ремонта есть у товариществ собственников жилья (жилищных, жилищно-строительных кооперативов). Для привлечения кредитов на капитальный ремонт управляющими организациями по решению собственников помещений необходима разработка специальных схем договорных отношений между собственниками помещений, владельцем специального счета, банком и управляющей организацией.

7. Организация и финансирование капитального ремонта многоквартирного дома при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в которых собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, организует сам региональный оператор в объеме и в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта. Тем не менее и в этом случае от собственников помещений требуется принятие решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома.

Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта

Если фонд капитального ремонта дома формируется на счете регионального оператора, то именно региональный оператор должен подготовить и направить собственникам помещений предложение по проведению капитального ремонта не позднее, чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен субъектом Российской Федерации) до наступления года, на который планируется капитальный ремонт в соответствии с региональной программой (ст. 189, ч. 3).

Предложения должно включать срок начала капитального ремонта, необходимый перечень и объеме услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимость, порядок и источники финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта (ст. 182, ч. 2, п.1).

Собственники должны в течение трех месяцев рассмотреть поступившие предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта, утвердив предложенные перечень работ, смету расходов и сроки проведения ремонта, а также источники финансирования капитального ремонта (ст. 189, ч. 4). Фактически, в этом случае решение собственников помещений является формальным, хотя и необходимым.

Если в установленный предельный срок собственники, формирующие фонд капремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, то орган местного самоуправления принимает решение о проведении в доме капитального ремонта в соответствии с региональной программой и предложениями регионального оператора (ст. 189, ч. 6).

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором (ст. 182, ч.6).

Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ

Региональный оператор отвечает за обеспечение проведения и финансирования капитального ремонта всех многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют на его счете фонды капитального ремонта, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта (ст. 182, ч. 1).

Возможность реализации собственниками помещений собственных планов проведения работ по капитальному ремонту общего имущества зависит от следующих факторов:

- включены ли ремонты общего имущества в многоквартирном доме, решение о проведении которых приняли собственники помещений, в региональную программу капитального ремонта, в каких объемах и в какие сроки (ст. 182, ч. 1):
 - если желаемые ремонты не включены в региональную программу, региональный оператор может отказать в финансировании таких ремонтов;
 - если работы включены в региональную программу, но запланированы на более поздний срок, понадобится доказательство необходимости проведения ремонта в более ранний период;
- достаточно ли средств в фонде капитального ремонта данного дома, формируемом на счете регионального оператора, на осуществление этих работ, и если недостаточно, то готовы ли собственники взять заём у регионального оператора, и сколько времени потребуется, чтобы его возратить за счет взносов, а также есть ли возможность дополнительной бюджетной поддержки (ст. 180, ч. 1, п. 4);
- имеются ли в распоряжении регионального оператора доступные средства в достаточном размере для предоставления займа собственникам помещений для финансирования работ по решению собственников, а если нет – региональный оператор откажет в финансировании работ (ст. 185, ч. 2);
- если стоимость желаемых работ (например, более дорогих ремонтов, направленных на повышение энергоэффективности дома) выше, чем предельная стоимость работ по капитальному ремонту, установленная субъектом Российской Федерации для регионального оператора, то региональный оператор не сможет профинансировать такие работы за счет сформированного у него фонда капитального ремонта дома, и собственникам придется уплачивать дополнительные взносы (ст. 190, ч. 4).

Таким образом, реализация решений, принятых собственниками, во многом будет определяться решениями регионального оператора.

Кто может быть заказчиком проведения ремонта дома

В соответствии с Жилищным кодексом функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляет региональный оператор (ст. 180, ч. 1, п. 3).

В обязанности регионального оператора входит (ст. 182, ч. 2):

- обеспечение подготовки задания на выполнение услуг / работ по капитальному ремонту и (при необходимости) подготовка, утверждение и несение ответственности за качество проектной документации на капремонт и её соответствие законодательным требованиям;
- привлечение подрядчиков для выполнения услуг / работ по капитальному ремонту и заключение с ними от своего имени соответствующих договоров;
- контроль качества и сроков выполнения услуг / работ подрядными организациями и соответствие таких услуг / работ требованиям проектной документации;
- приемка выполненных работ.

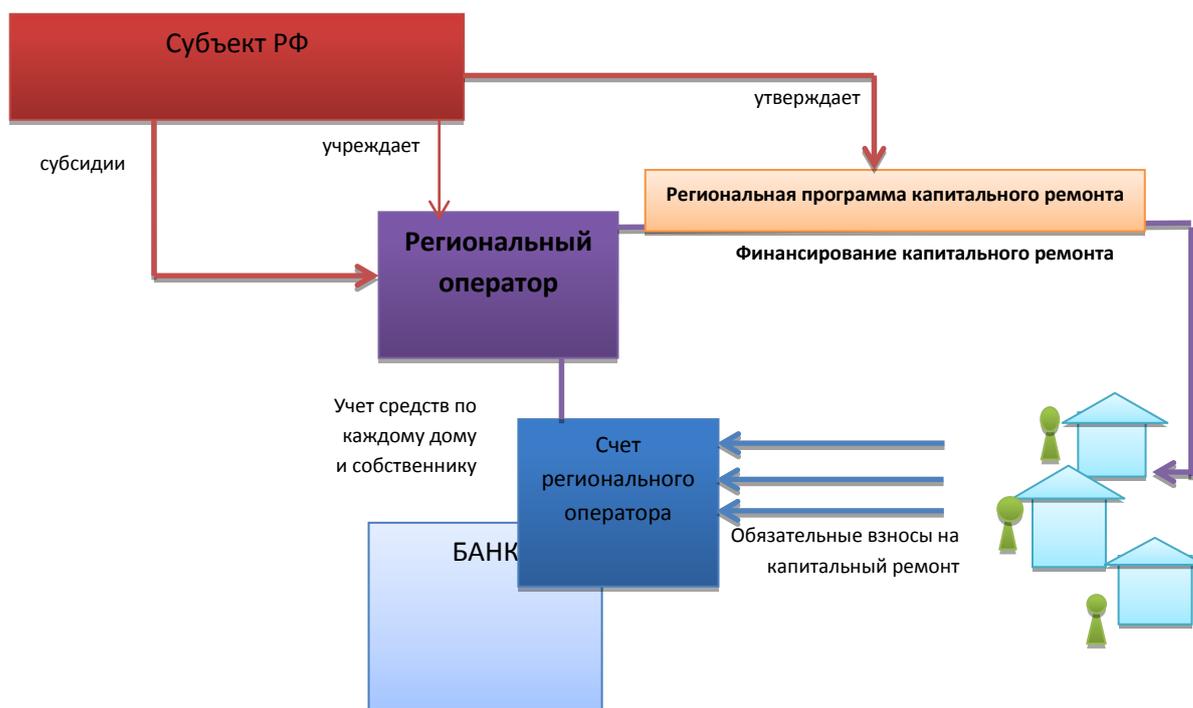
Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика работ по капитальному ремонту домов, собственники в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором (ст. 182, ч. 4).

Какие средства можно использовать для финансирования ремонта, если накопленей недостаточно

Региональный оператор финансирует капитальный ремонт многоквартирных домов за счет средств, поступающих на счет регионального оператора от платежей собственников помещений в многоквартирных домах, и за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета (ст. 180, ч. 1, п. 4 и ст. 182, ч. 1) (схема 3).

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах (ст. 179, ч. 4 и ст. 182, ч. 1).

Схема 3. Финансирование капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора



Таким образом, если в фонде капитального ремонта конкретного дома на момент проведения капитального ремонта оказалось недостаточно средств, региональный оператор для его ремонта может использовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, капитальный ремонт которых будет осуществляться в будущем. При этом региональный оператор обязан за шесть месяцев до начала года, в который будет проводиться капитальный ремонт дома, получить согласие собственников на «заём» средств регионального оператора (средств фондов ремонта других домов) и возврат займа.

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 (ст. 182, ч. 7).

При этом для регионального оператора нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должен устанавливаться размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взносов на капитальный ремонт (ст. 190, ч. 4). Более дорогие работы оплачиваются только за счет дополнительных взносов собственников помещений в многоквартирном доме сверх минимального размера взноса.

8. Возможные меры государственной поддержки капитального ремонта

Закон допускает возможность, что, помимо средств собственников помещений в многоквартирных домах, аккумулируемых в фондах капитального ремонта, и привлекаемых по

решению собственников кредитов, еще одним финансовым источником финансирования капитального ремонта многоквартирных домов будут бюджетные средства.

Бюджетные средства как **меры финансовой поддержки могут предоставляться товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам, 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 (ст. 191, ч. 1).

Закон также устанавливает, что меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональных программ капитального ремонта **предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта** (ст. 191, ч. 2).

Среди возможных мер государственной поддержки, которые могут предоставляться субъектом Российской Федерации, в настоящее время определены также **предоставление гарантий, поручительств по кредитам и займам**, если соответствующие средства на реализацию такой поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации (ст. 167, п. 4). Таким образом, открыт путь для привлечения кредитных ресурсов в проведение капитального ремонта многоквартирных домов, собственники которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах.

Кроме того, Жилищный кодекс содержит нормы о предоставлении **мер государственной поддержки малоимущим собственникам помещений в многоквартирных домах** при несении ими расходов на уплату взносов на капитальный ремонт. Предполагается включить в региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг, применяемый для расчета размера субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, размер утвержденного субъектом Российской Федерации минимального взноса на капитальный ремонт (ст. 159, ч. 6).