

Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья.



В методическом пособии освещены вопросы законодательного регулирования региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, возможных решений и действий собственников помещений в многоквартирных домах. Предложены рекомендации по организации, проведению и оформлению результатов общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования для принятия различных решений, связанных с формированием фонда капитального ремонта и его использованием для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Методическое пособие предназначено в помощь собственникам помещений в многоквартирных домах и другим заинтересованным лицам. Пособие может быть использовано собственниками помещений в многоквартирных домах в субъектах Российской Федерации с учетом особенностей регионального законодательства о капитальном ремонте многоквартирных домов.

Настоящее методическое пособие подготовлено Институтом экономики города в рамках Программы «**Настольная книга жилищного активиста**»

Это пособие предназначено собственникам помещений, которые хотят принимать решения, связанные с проведением капитального ремонта их многоквартирного дома. Такие решения нельзя принять единолично или небольшой группой активных людей. Необходимо объединить большинство собственников в доме для принятия совместных решений. Законодательство, связанное с организацией проведения и финансированием капитального ремонта в многоквартирных домах,

кардинальным образом изменилось в декабре 2012 года с появлением в Жилищном кодексе нового раздела IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Была создана основа для так называемых региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов. Законодательством предусмотрены варианты организации капитального ремонта как для активных собственников помещений, способных принять на себя ответственность за капитальный ремонт, так и для тех, кто по какой-то причине пока не готов к самостоятельным действиям. И в любом из этих вариантов собственники имеют право на принятие решений. Создавая данную книгу, авторы стремились доступно рассказать о законодательстве, регулирующем вопросы проведения капитального ремонта, о возможностях собственников в многоквартирных домах принимать решения, связанные с капитальным ремонтом, и дать рекомендации, которые могут помочь собственникам принимать и претворять свои решения в жизнь. Рекомендации основаны на существующем законодательстве и лучшей практике действий собственников. Авторы надеются, что вопросы, связанные с капитальным ремонтом, действительно представляют интерес для большинства людей, проживающих в многоквартирных домах, и участие в их решении способно объединить собственников помещений в общих интересах на благо своего дома.

ЧТО СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ О НОВОЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ СИСТЕМЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

1 Региональная система капитального ремонта многоквартирных домов

Что такое региональная система капитального ремонта?

В тех случаях, когда в российском законодательстве говорится о «региональной системе капитального ремонта», под этим словосочетанием понимается, что в субъекте Российской Федерации создан устойчивый механизм, обеспечивающий планомерное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Создание региональной системы капитального ремонта включает в себя следующее:

- принятие региональных нормативных правовых актов, дополняющих положения Жилищного кодекса, по организации проведения и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов;

- утверждение региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов и определение порядка ее актуализации и внесения изменений;
- создание специальной организации – регионального оператора, отвечающего за капитальный ремонт тех многоквартирных домов, в которых собственники не взяли это на себя, и организацию его работы;
- установление минимального размера взноса на капитальный ремонт и формирование фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому;
- проведение собственниками помещений или региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с региональной программой.

Региональная система капитального ремонта – сложный правовой и организационный механизм, объединяющий разработку регионального законодательства и его реализацию через разнообразные практические действия большого количества участников системы - от органов исполнительной власти до собственников помещений в многоквартирных домах. Создание региональных систем капитального ремонта началось с 2013 года после того, как Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ Жилищный кодекс был дополнен разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», и к настоящему моменту региональные системы капитального ремонта уже функционируют во всех субъектах Российской Федерации. Собственники помещений в многоквартирном доме по собственному выбору могут играть как пассивную, так и очень активную роль в функционировании региональной системы капитального ремонта на уровне своего дома. В любом случае необходимо понимать, как устроена региональная система капитального ремонта многоквартирных домов, какие права, обязанности и возможности есть у собственников помещений в существующих законодательных и организационных рамках. Сами законодательные и нормативные правовые акты можно посмотреть, например, на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Кабардино-Балкарской Республики (www.kapremontkbr.ru) в разделе «Документы» графа «Законодательство». Выдержки из законодательства Кабардино-Балкарской Республики по вопросам, связанным с капитальным ремонтом многоквартирных домов, приведены в разделе «Республиканское законодательство».

Региональная программа капитального ремонта

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта) – это документ планирования, определяющий для каждого многоквартирного дома, какие работы по капитальному ремонту и в какой срок должны быть проведены, а также основа для контроля своевременности проведения капитального ремонта. Кроме того, региональная программа может использоваться для планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональная программа:

- утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;
- формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (включенных в региональную программу);
- содержит перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (кроме тех домов, по которым есть основания для их не включения в региональную программу, установленные Жилищным кодексом и субъектом Российской Федерации);
- устанавливает перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту (для каждого многоквартирного дома);
- определяет плановый период проведения капитального ремонта (каждого многоквартирного дома).

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Кабардино-Балкарской Республики на 2014–2043 год охватывает период в 30 лет и включает перечень работ по капитальному ремонту и плановый срок их проведения в более чем 2200 многоквартирных домах. В Кабардино-Балкарскую региональную программу капитального ремонта не включены (исключаются) многоквартирные дома, в отношении которых определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса, а также дома, в которых имеется менее чем 3 квартиры. Для каждого многоквартирного дома, включенного в программу, определены работы по капитальному ремонту и срок проведения каждой работы.

При формировании региональной программы капитального ремонта в Кабардино-Балкарской республике, очередность проведения капитального

ремонта многоквартирных домов (иначе говоря, планируемый срок проведения работ) определялась на основании продолжительности эксплуатации и оценки технического состояния инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома.

При определении очередности проведения капитального ремонта использовались данные о годе ввода многоквартирного дома в эксплуатацию (в том числе после проведения реконструкции), о проведении капитального ремонта, оценке технического состояния, сроках эксплуатации лифтов, и т.п..

С региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Кабардино-Балкарской республики на 2014-2043 годы можно познакомиться на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов КБР (www.kapremontkbr.ru, в разделе «Программа»).

Рекомендуем собственникам помещений внимательно посмотреть, какие работы по капитальному ремонту и на какой срок запланированы региональной программой для их дома, чтобы учесть эти сведения при принятии решений.

Внесение изменений и актуализация региональной программы

Региональная программа должна обновляться (актуализироваться) не реже чем один раз в год.

При актуализации из программы будут исключаться многоквартирные дома, которые признаны аварийными и подлежащими сносу, и включаться многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию по завершении строительства или реконструкции. Кроме того, могут вноситься изменения по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту отдельных многоквартирных домов.

Без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в региональную программу не могут быть внесены изменения, предусматривающие перенос срока проведения капитального ремонта многоквартирного дома на более поздний период, сокращение перечня планируемых услуг и работ по капитальному ремонту. Исключения (когда не требуется решение общего собрания) установлены для следующих случаев:

1) сокращение перечня планируемых услуг и работ связано с отсутствием в доме конструктивных элементов, в отношении которых региональной

программой запланирован капитальный ремонт; 2) запланированный вид услуг и (или) работ был проведен ранее и при этом в установленный региональной программой срок не требуется их повторное проведение;

3) собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, не провели необходимый капитальный ремонт общего имущества в установленный срок, решением уполномоченного органа (жилищная инспекция) фонд капитального ремонта дома передан региональному оператору, после чего устанавливается новый срок проведения капитального ремонта многоквартирного дома .

Внесение в региональную программу изменений, в том числе связанных с принятием общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решений о переносе срока проведения капитального ремонта, изменения перечня работ по капитальному ремонту, осуществляется в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирных домах при необходимости могут принимать решения об изменении сроков и перечня работ по капитальному ремонту в своем доме, на основании которых соответствующие изменения могут вноситься в региональную программу.

Краткосрочный план реализации региональной программы

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в целях конкретизации сроков проведения капитального ремонта, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта.

С 1 января 2017 года краткосрочные планы реализации региональной программы должны утверждаться сроком на три года с распределением по годам.

Кто исполняет региональную программу капитального ремонта?

Капитальный ремонт многоквартирных домов в рамках региональной программы проводят:

- региональный оператор в части тех многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;
- собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонды капитального ремонта на специальных счетах.

Именно региональный оператор и собственники помещений обязаны обеспечить своевременное проведение капитального ремонта многоквартирных домов, находящихся в их ответственности, путем принятия необходимых решений в соответствии с обязанностями (полномочиями), установленными законодательством, и осуществления (или поручения выбранному лицу) функций заказчика капитального ремонта.

Субъект Российской Федерации определяет орган исполнительной власти, ответственный за реализацию региональной программы капитального ремонта, который осуществляет контроль проведения запланированных работ в установленный региональной программой срок. В Кабардино-Балкарской республике таким уполномоченным органом является министерство строительства и ЖКХ КБР.

Собственникам помещений в многоквартирных домах, принявшим на себя ответственность за своевременное проведение капитального ремонта (формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете), необходимо иметь в виду, что **сроки проведения капитального ремонта (отдельных работ по капитальному ремонту), установленные региональной программой - это предельные сроки**. Провести ремонт раньше, чем определено региональной программой, можно, а позже - нельзя без наступления установленных законом последствий. Таким последствием для собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, и не обеспечивших проведение капитального ремонта в срок, установленный региональной программой, является лишение их возможности формировать фонд капитального ремонта на специальном счете. Решением органов местного самоуправления

изменяется способ формирования фонда капитального ремонта на способ «у регионального оператора», после чего региональному оператору передаются все уже сформированные на специальном счете средства.

Региональный оператор

Региональный оператор – это специализированная некоммерческая организация, специально созданная субъектом Российской Федерации для организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых не взяли на себя ответственность за проведение капитального ремонта (не приняли решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете). В Кабардино-Балкарии региональный оператор – это Некоммерческий фонд «Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных домов КБР». Региональный оператор обязан провести капитальный ремонт многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на его счете, в объеме и в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта.

Региональный оператор выполняет следующие функции по организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов, фонды капитального ремонта которых формируются на счете регионального оператора:

- 1) аккумулирует взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в таких многоквартирных домах, в том числе:
 - представляет собственникам помещений в многоквартирном доме (своими силами или силами третьих лиц) платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт;
 - ведет учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме;
 - применяет установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт;

- 2) осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе:
 - обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости -

подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждает проектную документацию, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

- привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры;
- контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;
- осуществляет приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечивает создание соответствующих комиссий;

- 3) финансирует расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;
- 4) взаимодействует с органами государственной власти субъекта Российской Федерации 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 регионального оператора.

Региональный оператор может использовать средства, полученные от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на его счете, только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. При этом средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта других многоквартирных домов. Именно поэтому внесение взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора и финансирование региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов «по очереди», установленной региональной

программой, часто называют «общим котлом» (хотя можно назвать и «кассой взаимопомощи»).

Оплата административно-хозяйственных расходов регионального оператора осуществляется за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации.

Деятельность регионального оператора регулируется значительным числом федеральных и региональных законодательных и нормативных правовых актов. Контроль соответствия деятельности регионального оператора установленным законодательством требованиям осуществляют федеральные и региональные контрольно-надзорные органы. В Кабардино-Балкарской республике деятельность регионального оператора контролируют:

- Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства КБР;
- Государственный комитет КБР по энергетике, тарифам и жилищному надзору (Жилищная инспекция);
- Прокуратура КБР;
- Счетная палата РФ;
- Федеральная служба финансово-бюджетного надзора (Росфиннадзор);
- Контрольно-счетная палата КБР;
- Роскомнадзор;
- Министерство финансов КБР.

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. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Возможные меры государственной поддержки капитального ремонта

Жилищный кодекс допускает, что помимо мер социальной поддержки отдельным категориям граждан и адресных субсидий малоимущим собственникам помещений в многоквартирных домах при несении ими расходов на уплату взносов на капитальный ремонт меры

финансовой поддержки капитального ремонта 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.

Меры финансовой поддержки могут быть предоставлены в форме субсидий на капитальный ремонт, а также может предоставляться поддержка на предоставление гарантий, поручительств по кредитам и займам, если соответствующие средства на реализацию такой поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации.

Меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта должны предоставляться независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального

1. **Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

Почему собственники помещений в многоквартирных домах обязаны платить взносы на капитальный ремонт?

Жилищный кодекс установил обязанность собственников помещений в многоквартирном доме ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – взносы на капитальный ремонт) за исключением случаев, установленных законом.

Эта норма вызвала много дискуссий, возражений, протестов. Решение Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 года № 10-П поставило точку в спорах по этому вопросу, подтвердив, что положение части 1 статьи 169 Жилищного кодекса не противоречит Конституции Российской Федерации. Обязанность собственников помещений уплачивать взносы на капитальный ремонт обусловлена следующим:

- в соответствии с законодательством собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором;

- каждому собственнику квартиры или нежилого помещения в многоквартирном доме принадлежит также доля в общем имуществе в многоквартирном доме;
- собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести бремя расходов по надлежащему содержанию общего имущества и его сохранению (включая капитальный ремонт) соразмерно своей доле в праве долевой собственности;
- участие каждого собственника помещения в расходах на капитальный ремонт – это обязанность, в том числе перед другими собственниками помещений в доме, исполнение которой обеспечивает сохранность всего дома в целом и каждого конкретного помещения в нем, предотвращение причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственников помещений и других граждан, проживающих в многоквартирном доме.

Конституционный суд признал также право федерального законодателя создавать правовые основы для создания в российских регионах устойчивого механизма финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет организации процесса его планирования и проведения, а также вовлечения в финансирование капитального ремонта средств собственников помещений.

Введение обязательного ежемесячного взноса на капитальный ремонт – это способ накопления средств (и основа для привлечения заемных средств) для финансирования капитального ремонта, поскольку высокая стоимость работ по капитальному ремонту не позволяет собственникам однократно и одновременно собрать необходимые средства.

Введение обязательных взносов на капитальный ремонт не отменило обязанность прежних наймодателей жилых помещений по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, нуждавшихся в нем на момент приватизации жилого помещения, установленную статьей 16 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Федеральному законодателю предписано установить механизм исполнения данной обязанности, согласованный с предусмотренным Жилищным кодексом порядком проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Неисполненная обязанность бывшего наймодателя по капитальному ремонту не является основанием для уклонения собственников помещений в таком доме от уплаты взносов на капитальный ремонт.

Взносы собственников помещений на капитальный ремонт стали основным источником финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в региональных системах капитального ремонта.

Кто обязан платить взносы на капитальный ремонт?

Ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязаны уплачивать все собственники помещений в многоквартирном доме: граждане, юридические лица, муниципальные образования, субъекты Российской Федерации, Российская Федерация - собственники квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Для собственников квартир взнос на капитальный ремонт включен в **структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги.**

От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт **освобождены** собственники помещений:

- в многоквартирных домах, **признанных аварийными и подлежащими сносу;**
- 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 (собственники помещений в таком

многоквартирном доме освобождаются от обязанности платить взносы на капитальный ремонт, начиная со следующего месяца после принятия соответствующего решения).

Хотя в соответствии с общим правилом обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме, возникновение обязанности по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт в рамках региональной системы капитального ремонта привязано к включению многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Иначе говоря, **если многоквартирный дом не включен в региональную программу капитального ремонта, собственники помещений в таком доме не обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт.**

В Кабардино-Балкарской республике в региональную программу не включаются многоквартирные дома (и соответственно, собственники помещений в них не обязаны ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт):

- в которых имеется менее чем три квартиры;
- в отношении которых определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов.

Если помещение в многоквартирном доме переходит к другому собственнику, к нему также переходит обязанность предыдущего собственника оплачивать расходы на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе обязанность погасить задолженность предыдущего собственника по уплате взносов на капитальный ремонт (ст. 158, ч. 3)

Рекомендуем при покупке квартиры проверить, есть ли у продавца задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт, и если долг есть, то необходимо решить, кто и как этот долг будет погашать.

Наниматели муниципальных (и государственных) квартир не платят взносы на капитальный ремонт. Взносы должны вносить собственники жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. К примеру, в городе Нальчик взносы на капитальный ремонт за квартиры, находящиеся в собственности города Нальчик, уплачивает местная администрация городского округа Нальчик, а за помещения, переданные государственным унитарным предприятиям города Нальчик, - сами эти предприятия за собственный счет.

Когда у собственников помещений возникает обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Обязанность вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении 8 календарных месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которую включен многоквартирный дом, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации.

В Кабардино-Балкарской республике обязанность вносить взносы на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу, после истечения 8 календарных месяцев, начиная со следующего месяца после официального опубликования региональной программы капитального ремонта. Поскольку региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Кабардино-Балкарской республики была опубликована 4 апреля 2014 года, **январь 2015 года стал первым месяцем, за который собственники помещений в многоквартирных домах республики должны были внести взносы на капитальный ремонт.**

У собственников помещений в домах новостройках (лиц, принявших от застройщика по передаточному акту или иному документу помещение в многоквартирном доме), введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы, тоже после окончания определенного срока после включения дома в региональную программу возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. В Кабардино-Балкарской республике этот срок составляет 8 календарных месяцев после официального опубликования правового акта муниципального образования, которым такой многоквартирный дом включен в региональную программу.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт (в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме) устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (далее – минимальный размер взноса). Соответственно, ежемесячный размер взноса на капитальный ремонт каждого собственника помещения в многоквартирном доме определяется путем умножения установленного минимального размера взноса на общую площадь принадлежащего собственнику помещения в многоквартирном доме. Субъект Российской

Федерации вправе установить разные размеры минимального взноса в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом типа и этажности многоквартирного дома, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, установленного перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и других факторов. В Кабардино-Балкарской республике в 2016 году установлен **одинаковый для всех многоквартирных домов минимальный размер взноса на капитальный ремонт – 6 рублей 22 копейки на квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме.**

Минимальный размер взноса может ежегодно пересматриваться. Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе установить и платить взнос на капитальный ремонт в меньшем размере, чем установленный минимальный размер взноса, но они могут на общем собрании принять решение о большем размере взноса на капитальный ремонт дома, чем установленный минимальный размер.

Можно ли приостановить уплату взносов на капитальный ремонт?

Жилищный кодекс определил следующие случаи, когда уплата взносов на капитальный ремонт может быть приостановлена:

1) если субъект Российской Федерации установил минимальный размер фонда капитального ремонта на специальном счете, и собственники помещений в многоквартирном доме накопили на специальном счете необходимую сумму, они вправе на общем собрании принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (за исключением тех, кто имеет задолженность по уплате взносов). В настоящее время в Кабардино-Балкарской республике минимальный размер фонда устанавливается в размере **30 процентов** от предельной стоимости капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме, рассчитанной исходя из перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенного решением общего собрания собственников помещений;

2) если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, и какая-то работа, работы по капитальному ремонту, запланированные региональной программой, проведены досрочно не региональным оператором (а, например, управляющей организацией) и не за счет средств регионального оператора или бюджетных средств (а например, за счет платежей собственников помещений управляющей организации по договору управления), и нет необходимости проводить эту работу или работы

повторно в срок, установленный региональной программой, то стоимость выполненных работ (но не выше, чем установленная предельная стоимость таких работ) засчитывается региональным оператором в счет уплаты взносов собственниками в будущем периоде. Региональный оператор, исходя из размера засчитанной стоимости работ по капитальному ремонту, должен определить, на какой период приостанавливается уплата собственниками взносов.

В счет уплаты собственниками помещений взноса на капитальный ремонт по решению общего собрания, общего собрания членов товарищества собственников жилья или членов жилищного кооператива могут направляться доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива.

Социальная поддержка граждан при уплате взносов на капитальный ремонт

Собственники помещений с низкими доходами могут получить субсидию для уплаты взносов на капитальный ремонт. Расходы на уплату взноса на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, который применяется при начислении субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Кроме того, в соответствии с Жилищным кодексом, законом субъекта Российской Федерации может быть установлена компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим определенного возраста. Согласно Закону Кабардино-Балкарской республики № 39-РЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Кабардино-Балкарской Республики». Статьей 1 данного закона внесены изменения в Закон КБР от 29.12.2004г. № 57-РЗ «О государственной социальной поддержке отдельных категорий граждан в Кабардино-Балкарской Республике» в части введения новой меры социальной поддержки пенсионерам собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 и 80 лет, в виде ежемесячной денежной компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, с 1 апреля 2016 года. Для реализации указанной статьи Правительством КБР принято постановление от 3 августа 2016г. № 142-ПП «Об утверждении Порядка предоставления ежемесячной денежной компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме отдельным категориям граждан, проживающих в Кабардино-Балкарской Республике». В указанном порядке

предусмотрено, что право на компенсацию имеют одиноко проживающие неработающие или проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственники жилых помещений, достигшие возраста:

70 лет - в размере 50 процентов;

80 лет - в размере 100 процентов.

Компенсация будет рассчитываться исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного Правительством КБР, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий.

В 2016 году минимальный размер взноса на капитальный ремонт в КБР составляет 6,22 руб. на один квадратный метр общей площади жилого помещения.

Размер регионального стандарта нормативной площади жилого помещения составляет:

для одиноко проживающего – 33 кв.м.;

для семьи из двух человек – 21 кв.м.;

для семьи из трех человек – 18 кв.м.

Компенсация будет назначаться с первого числа месяца, следующего за месяцем обращения за ней, но не ранее дня наступления у гражданина права на получение компенсации.

За назначением компенсации гражданин может обратиться в органы социальной защиты по месту жительства либо в многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг в КБР.

В целом в настоящее время более 40 категории граждан имеют право на предоставление мер поддержки при уплате взносов на капитальный ремонт (см. информацию на сайте Министерства труда, занятости и социальной защиты Кабардино-Балкарской республики: www.mintrudkbr.ru)

Также, компенсация расходов взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме осуществляется малоимущим гражданам, расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг (с учетом взноса на капитальный ремонт) которых превышает величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, Стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилищно - коммунальных услуг в КБР составляет для одиноко проживающих пенсионеров и супружеских пар пенсионеров - **12 процентов**, для остальных категорий - **15 процентов**.

2. Фонд капитального ремонта

Что такое фонд капитального ремонта?

Фонд капитального ремонта – это средства, накапливаемые для оплаты расходов по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (не путайте с наименованием регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов Кабардино-Балкарской республики!). Собственно, обязательные взносы на капитальный ремонт введены для того, чтобы для каждого многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта, формировался фонд капитального ремонта. Именно обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт в установленном минимальном размере являются основным источником формирования фонда капитального ремонта.

В фонд капитального ремонта кроме взносов на капитальный ремонт включаются также:

- пени, уплаченные собственниками помещений за просрочку по уплате взносов,
- проценты, начисленные банком за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора,
- доходы, полученные от размещения на депозитах временно свободных средств фонда капитального ремонта,
- кредиты и (или) займы, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта.

В фонд капитального ремонта по решению общего собрания собственников помещений в доме, общего собрания членов товарищества собственников жилья, общего собрания членов жилищного кооператива можно так- же перечислять доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в доме, доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, - как в счет уплаты собственниками установленного взноса на капитальный ремонт, так и на формирование части фонда капитального ремонта сверх той, что создается за счет взносов в установленном минимальном размере.

На что можно расходовать средства фонда капитального ремонта?

Жилищный кодекс определил, на какие цели могут использоваться средства фонда капитального ремонта:

- оплата услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- оплата разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту;
- уплата процентов за пользование кредитами, займами;
- оплата расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на капитальный ремонт многоквартирного дома;
- оплата расходов на снос или реконструкцию многоквартирного дома, включенного в региональную программу, по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме в случае признания такого дома аварийным и подлежащим сносу.

Какие виды работ по капитальному ремонту можно оплачивать за счет средств фонда капитального ремонта?

Жилищный кодекс определил, что средства фонда капитального ремонта, сформированные за счет взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере, могут расходоваться только на определенные виды услуг и работ по капитальному ремонту. Если в фонд капитального ремонта направлялись иные средства, сверх установленного минимального размера взноса, то часть фонда капитального ремонта, сформированная сверх средств взносов в минимальном размере, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (схема 1).

Форма отчета регионального оператора о формировании фонда капитального ремонта, утвержденная Минстроем России, предусматривает учет средств фонда капитального ремонта как исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, так и часть фонда сверх данных средств. В случае если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо определить аналогичный способ учета средств фонда капитального ремонта владельцем специального счета или иным уполномоченным лицом.

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
Средства, сформированные за счет: – взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере;	<ul style="list-style-type: none">• Оплата услуг и работ по капитальному ремонту, предусмотренных частью 1 статьи 166 ЖК РФ;– нормативным правовым актом субъекта РФ

<ul style="list-style-type: none"> – пеней за несвоевременную уплату взносов в установленном минимальном размере; – иных средств, внесенных в счет уплаты взносов в установленном минимальном размере 	<ul style="list-style-type: none"> • Погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг и работ • Уплата процентов за пользование этими кредитами, займами
<p>Средства, сформированные за счет:</p> <ul style="list-style-type: none"> – превышения взносов на капитальный ремонт над взносами в установленном минимальном размере; – пеней за несвоевременную уплату взносов в части превышения над взносами в установленном минимальном размере; – процентов, начисленных банком на остаток средств на специальном счете; – доходов от передачи в пользование общего имущества в многоквартирном доме; – доходов от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта; – доходов ТСЖ, кооператива; – иных не запрещенных законом средств 	<ul style="list-style-type: none"> • Финансирование любых услуг и работ по капитальному ремонту • Оплата расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на проведение капитального ремонта • Погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту, не входящих в перечень, определенный частью 1 статьи 166 ЖК РФ и нормативным правовым актом субъекта РФ; • Уплата процентов за пользование этими кредитами, займами

Схема 1. Использование средств фонда капитального ремонта для финансирования услуг и работ по капитальному ремонту

Какие услуги и работы можно оплатить за счет взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере?

Перечень услуг и работ, которые могут оплачиваться за счет средств, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленный Жилищным кодексом, 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;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Жилищный кодекс дал право субъекту Российской Федерации Законом своим нормативным правовым актом дополнить данный перечень услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству крыши с неветилируемой на вентилируемую, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов регулирования потребления коммунальных ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

В Кабардино-Балкарской республике Постановлением Правительства Кабардино-Балкарской республики установлен следующий перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт:

- 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 неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и (или) 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;
- 8) установка пандусов для перемещения инвалидов колясок;
- 9) разработка проектной (сметной) документации на проведение капитального ремонта;
- 10) проведение государственной экспертизы проектной документации

(в случае, если требуется ее проведение в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

Собственникам помещений перед принятием решения о финансировании какого-либо вида работ по капитальному ремонту за счет средств фонда капитального ремонта необходимо удостовериться, что эта работа может быть оплачена за счет средств, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. В противном случае необходимо определить, включает ли фонд капитального ремонта часть, сформированную за счет иных средств, достаточно ли этих средств для оплаты желаемой работы, есть ли необходимость в принятии решения об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт.

3. Способы формирования фонда капитального ремонта

Какие способы формирования фонда капитального ремонта предлагает законодательство?

Жилищный кодекс определил только два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в банке, открытый для конкретного многоквартирного дома лицом, выбранным собственниками помещений (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, способ «специальный счет»);
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора – специализированной некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации (далее – формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора, способ «у регионального оператора»).

Эти два способа формирования фонда капитального ремонта существенно различаются, прежде всего, тем, на какой банковский счет собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют ежемесячные взносы на капитальный ремонт, кому принадлежат накапливаемые средства, и кто ими распоряжается, на капитальный ремонт какого или каких многоквартирных домов средства фонда капитального ремонта могут использоваться.

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 банке, и фонд капитального ремонта формируется **в виде денежных средств**, находящихся на таком специальном счете.

Слово «специальный», используемое для обозначения банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, означает, что законодательством установлены особые условия для открытия такого счета и совершения операций со средствами на таком банковском счете.

Главная особенность специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, состоит в том, что, независимо от того, какое юридическое лицо открыло такой банковский счет (на чье имя открыт специальный счет, кто является владельцем специального счета), **денежные средства, которые находятся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме** и именно они принимают на общем собрании решения об использовании средств, находящихся на специальном счете.

Права собственников помещений на денежные средства на специальном счете аналогичны праву 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;
- собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете;
- при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

Доля собственника помещения в многоквартирном доме на денежные средства на специальном счете пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником этого помещения (и предыдущим собственником помещения, если такой был и платил взносы).

Эти положения Жилищного кодекса означают, что собственник не может забрать уплаченные им взносы на капитальный ремонт из фонда капитального ремонта. Никто из собственников помещений не может самостоятельно распоряжаться своей долей средств фонда капитального ремонта и единолично решать, на что, как и когда истратить свою долю средств. **Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе формировать фонд капитального ремонта только **на одном специальном счете**. На специальном счете могут накапливаться средства фонда капитального ремонта **только одного многоквартирного дома**. Иными словами, установлено правило **«один дом – один специальный счет»**. Если товарищество собственников жилья объединяет несколько многоквартирных домов, то оно не может открыть один специальный счет на все дома, входящие

в это ТСЖ. В любом таком доме собственники помещений могут принять решение о выборе товарищества владельцем специального счета, и специальный счет должен быть открыт отдельно на такой дом. 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 (схема 2).

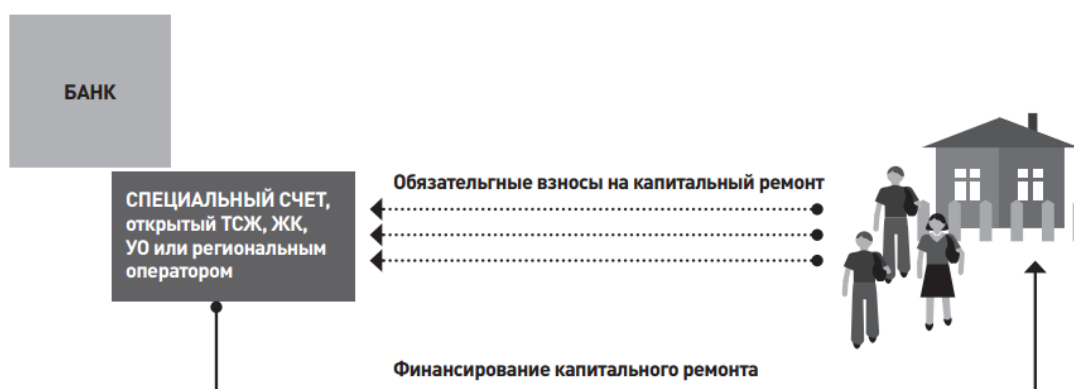


Схема 2. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Таким образом, средства фонда капитального ремонта на специальном счете обособлены от средств каждого отдельного собственника помещения в доме, средств организации, управляющей многоквартирным домом, средств владельца специального счета. Это средства целевого использования. Средства фонда капремонта 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.

При способе «специальный счет» собственники помещений в многоквартирном доме сами определяют порядок решения всех

вопросов, связанных с формированием фонда капитального ремонта и организацией проведения капитального ремонта: кто и как будет выставлять платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт, готовить технические задания на разработку проектной документации и выполнения работ, отбирать подрядчиков, контролировать их работу и осуществлять приемку. Возможности собственников влиять на проведение капитального ремонта дома очень большие, но реализация этих возможностей требует принятия на общем собрании решений по большому числу вопросов.

Кто может открыть специальный счет, быть владельцем специального счета?

Специальный счет в банке открывает юридическое лицо, которое выбирают собственники помещений (это лицо в законодательстве определено как «владелец специального счета», потому что счет открывается на имя данного юридического лица). Жилищный кодекс определил, какое юридическое лицо может быть владельцем специального счета. Владелец специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное в одном многоквартирном доме или в нескольких многоквартирных домах, расположенных на земельных участках с общей границей, на которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в данных домах;
- осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;
- региональный оператор.

Только в отношении регионального оператора Жилищный кодекс определил, что он не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя специального счета. С остальными юридическими лицами собственникам помещений необходимо предварительно (до принятия решения о выборе их владельцем специального счета) договориться. На владельца специального счета законодательство налагает ряд обязанностей, поэтому не все управляющие организации или товарищества соглашаются быть владельцем специального счета.

Собственники помещений имеют право и возможность принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете независимо от того, каким способом и каким лицом управляется многоквартирный дом. Способ управления может влиять только на выбор владельца специального счета – или лицо, управляющее многоквартирным домом, или региональный оператор

Если в доме не создано товарищество собственников жилья, владельцем специального счета может быть управляющая организация или региональный оператор. Если в доме создано ТСЖ, владельцем специального счета может быть ТСЖ или региональный оператор. Выбор владельца специального счета – это, главным образом, вопрос доверия к тому или иному юридическому лицу. Владелец специального счета может быть заменен решением общего собрания.

В чем заключаются обязанности владельца специального счета?

В соответствии с Жилищным кодексом владелец специального счета обязан:

- обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета – не позднее 15 дней с даты уведомления его о том, что он определен владельцем специального счета, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- представить 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 собственников помещений), справки банка об открытии специального счета – в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета;
- представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете;
- 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, обо всех операциях по специальному счету;
- в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме давать указания банку о перечислении со специального счета денежных средств в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса;

- осуществлять контроль соответствия российской кредитной организации требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса и, в случае если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям:

- уведомить в письменной форме и с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета – в течение 15 дней с момента размещения соответствующей информации Центральным банком Российской Федерации; – самостоятельно определить российскую кредитную организацию, в случае если в установленный 2-месячный срок собственники помещений не приняли решения о выборе иной российской кредитной организации, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного по этому вопросу;

- в течение 15 дней с определения иной российской кредитной организации открыть специальный счет с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета, в том числе в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ;

- при получении уведомления органа государственного жилищного надзора о наличии задолженности в фонд капитального ремонта в

размере более 50 % от размера представленных к оплате счетов предпринять меры, направленные на ее погашение, включая:

– не позднее 5 дней проинформировать в письменной форме и с использованием ГИС ЖКХ собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, о наличии задолженности, необходимости ее погашения в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления и о последствиях, предусмотренных Жилищным кодексом в связи с непогашением задолженности в установленный срок;

– инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности – при непогашении такой задолженности за 2 месяца до истечения установленного срока;

- подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств на счет регионального оператора в течение 10 дней после получения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта;

- перечислить средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора – в течение 5 дней после вступления в силу решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, в течение 1 месяца с момента получения решения органа местного самоуправления о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

- при изменении способа формирования фонда капитального ремонта передать региональному оператору все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального

ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

В каком банке может быть открыт специальный счет?

Специальный счет может быть открыт только в российском банке (кредитной организации) с величиной собственных средств (капитала) **не менее 20 млрд. рублей**. Решение о том, в каком банке (из числа соответствующих требованиям Жилищного кодекса) открыть специальный счет, принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Информация о банках, соответствующих требованиям Жилищного кодекса для открытия специальных счетов, ежеквартально размещается на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в разделе «Информация по кредитным организациям» (<http://www.cbr.ru/credit/>) под заголовком «Информация о кредитных организациях».

По состоянию на 1 июля 2016 г. в список кредитных организаций, удовлетворяющих требованиям Жилищного кодекса для открытия специальных счетов, входило 53 банка.

Защита средств на специальном счете

Защита средств фондов капитального ремонта на специальных счетах в настоящее время обеспечена тем, что открывать специальные счета можно только в крупных, а значит, наиболее устойчивых российских банках. Кроме того, Жилищный кодекс ограничил перечень возможных операций со средствами на специальном счете. 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 оказание услуг и(или) выполнение 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.**

Таким образом, **деньги со специального счета** могут быть израсходованы только на цели, **связанные с капитальным ремонтом** общего имущества в многоквартирном доме, и **только по решению общего собрания собственников помещений** в таком доме. Это значит, что права собственников помещений на средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете, достаточно хорошо защищены от нецелевого использования владельцем специального счета.

С целью защиты накапливаемых на специальном счете средств от инфляции в июле 2016 года в Жилищный кодекс внесены изменения, позволяющие размещать эти средства **на специальном депозите** на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, возвращаются на специальный счет и используются только в целях финансирования расходов по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора

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

В Кабардино-Балкарской республике таким региональным оператором является Некоммерческий Фонд «Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных дом Кабардино-Балкарской республики», созданный постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 10 декабря 2013 г. № 317-ПП «О создании некоммерческой организации-Фонда «Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных домов Кабардино-Балкарской Республики» (далее также – Фонд). Учредителем Фонда является Правительство Кабардино-Балкарской Республики в лице Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Кабардино-Балкарской Республики.

Главной особенностью формирования фонда капремонта на счете регионального оператора является то, что **взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора**, а фонд капитального ремонта формируется в виде **обязательственных прав собственников помещений** в многоквартирном доме в отношении регионального оператора. Это означает, что у собственников помещений вместо права на денежные средства появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта.

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме, а так- же по каждому многоквартирному дому, то есть вести учет фондов капитального

ремонта, а также учет средств, израсходованных на капитальный ремонт дома и погашение собственниками задолженности за проведенный капитальный ремонт. 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, а также ежеквартально размещает отчет, содержащий данные сведения, на своем сайте (www.kapremontkbr.ru).

Фактически сформированный фонд капитального ремонта многоквартирного дома при способе «у регионального оператора» - это только цифра в системе учета регионального оператора. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений в разных многоквартирных домах на один и тот же банковский счет регионального оператора. Все поступающие региональному оператору средства (за исключением некоторой доли, обеспечивающей финансовую устойчивость организации) постоянно расходуются им на финансирование региональной программы капитального ремонта.

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 (**схема 3**). В случае если для финансирования капитального ремонта какого-то дома в срок, определенный региональной программой, недостаточно средств в фонде капитального ремонта этого дома, региональный оператор использует для оплаты капитального ремонта средства, полученные от собственников помещений в других многоквартирных домах, в которых в этом году ремонт проводиться не будет. Именно поэтому способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора часто называют **«общий котёл»**.

Региональному оператору не нужно согласие собственников помещений в других домах, чтобы использовать средства их фондов капитального ремонта на ремонт многоквартирного дома, потому что по закону все средства фондов капитального ремонта являются средствами регионального оператора, и он распоряжается ими самостоятельно для финансирования региональной программы капитального ремонта.

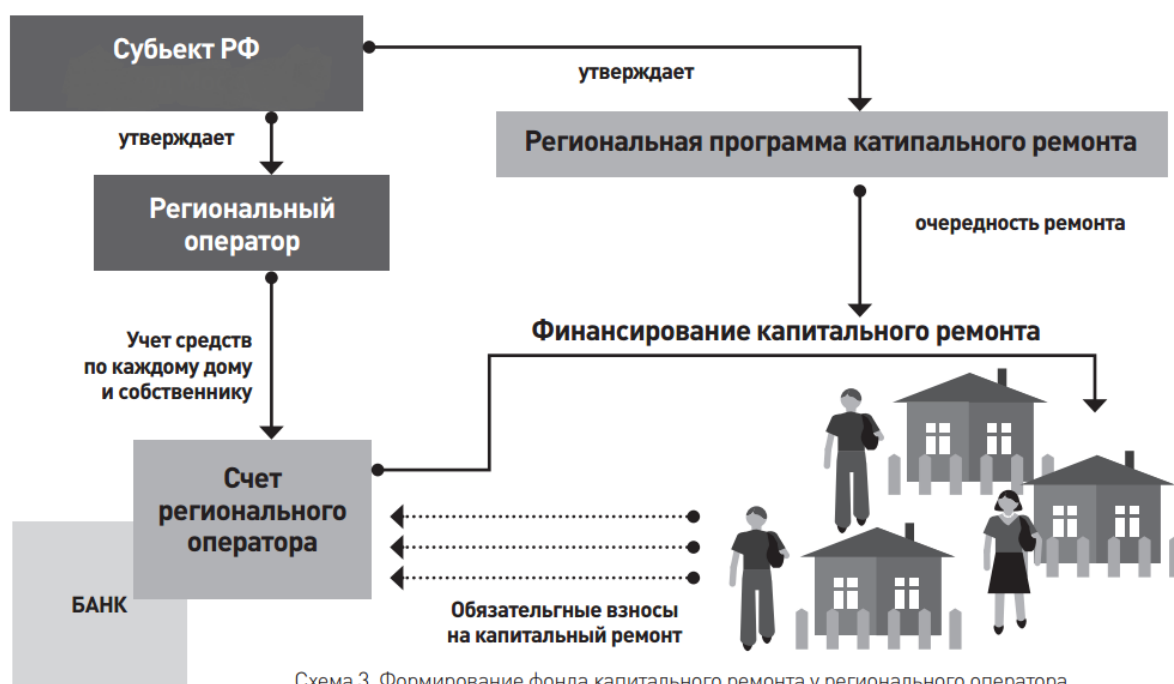


Схема 3. Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора

Если стоимость капитального ремонта многоквартирного дома превышает сформированный собственниками помещений фонд капитального ремонта, считается, что региональный оператор предоставляет собственникам помещений рассрочку по оплате проведенного капитального ремонта. Собственники помещений в доме, на ремонт которого израсходовано средств больше, чем было в фонде капитального ремонта, возмещают региональному оператору возникшую задолженность последующими взносами на капитальный ремонт.

Региональный оператор в проведении капитального ремонта руководствуется утвержденной региональной программой. До наступления планового года проведения ремонта региональный оператор должен сделать собственникам помещений предложение 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.

Собственники помещений в течение 3 месяцев после получения предложения регионального оператора обязаны его рассмотреть и принять на общем собрании решения, связанные с проведением капитального ремонта:

- о перечне услуг и работ; смете расходов на капитальный ремонт;
- о сроках проведения и источниках финансирования капитального ремонта;
- о лице, от имени всех собственников помещений уполномоченном участвовать в приемке работ и подписывать соответствующие акты.

Если собственники помещений примут решения, не соответствующие действующей региональной программе (по перечню или срокам работ), региональный оператор будет их исполнять только после того, как на основании решения общего собрания будут внесены изменения в региональную программу. При способе формирования фонда капитального ремонта «у регионального оператора» собственники помещений имеют возможность принимать отдельные решения, связанные с проведением капитального ремонта, и участвовать в контроле выполнения работ. Но, в целом, данный способ предназначен для организации проведения капитального ремонта даже в тех случаях, когда собственники помещений не принимают никаких решений и ни в чем не участвуют, кроме уплаты обязательных взносов на капитальный ремонт. Например, только для способа «у регионального оператора» законодатель предусмотрел, что если собственники помещений в установленный срок не приняли необходимых решений о проведении капитального ремонта по предложению регионального оператора, решение принимает орган местного самоуправления в соответствии с региональной программой и предложением регионального оператора.

Срок для выбора способа формирования фонда капитального ремонта

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано не позже, чем через шесть месяцев после официального опубликования в региональной программе капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом. В Кабардино-Балкарской республике программа была опубликована под №13 (347) в газете «Официальная Кабардино-Балкария» 4 апреля 2014 года, поэтому до 1 ноября 2014 года собственники должны были определиться со способом формирования фонда капитального ремонта в своих домах.

В Кабардино-Балкарской республике обязанность по уплате взносов у собственников помещений в домах возникает по окончании 8 месяцев после включения дома в программу и наступает **с 1 января 2015 года.**

В каких случаях решение о способе формирования фонда капитального ремонта принимают не собственники помещений в многоквартирном доме?

Жилищный кодекс определил несколько случаев, когда способ формирования фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома определяется не собственниками помещений, а органом местного самоуправления, который принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (и прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете):

1) если в срок, установленный для выбора способа формирования фонда капитального ремонта собственниками помещений, они не выбрали или не реализовали выбранный способ;

2) если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, в установленный региональной программой срок не провели капитальный ремонт, и при этом установлена необходимость выполнения какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта;

3) если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт на специальный счет составляет менее чем 50 % от размера начисленных взносов, и в срок не более 5 месяцев задолженность по уплате взносов не погашена.

В последнем случае решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете не может быть принято, если за счет средств, поступающих на специальный счет, осуществляется погашение кредита, займа на капитальный ремонт.

Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время могут изменить существующий способ формирования фонда капитального ремонта решением общего собрания, при условии, что:

- отсутствует невозвращенный кредит, заем, предоставленный на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (и погашаемый за счет средств, поступающих на специальный счет);
- отсутствует задолженность (перед региональным оператором) по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Соответственно, решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта допускается только при условии полного погашения задолженности по кредиту, займу, выполненному капитальному ремонту.

Принятое собственниками помещений решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта вступает в силу:

- через 1 месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

- через 2 года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации (**в Кабардино-Балкарской республике такой срок – 3 месяца**).

После вступления в силу решения собственников помещений в течение 5 дней региональный оператор должен перечислить средства фонда капитального ремонта на специальный счет, владелец специального счета – на счет регионального оператора.

Контроль за выбором способа и формированием фонда капитального ремонта

Контроль за выбором собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта, за формированием фондов капитального ремонта осуществляет орган государственного жилищного надзора (в Кабардино-Балкарской республике – Государственный комитет Кабардино-Балкарской Республики по энергетике, тарифам и жилищному надзору).

Государственный комитет Кабардино-Балкарской Республики по энергетике, тарифам и жилищному надзору:

- ведет реестр уведомлений о выбранных собственниками помещений в многоквартирных домах способах формирования фондов капитального ремонта;
- ведет реестр специальных счетов;
- 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 (для принятия решения об определении способа «у регионального оператора»);

- уведомляет владельца специального счета о наличии задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт и необходимости ее погашения;
- уведомляет орган местного самоуправления о непогашенной в срок задолженности в фонд капитального ремонта (для принятия решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта).