

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

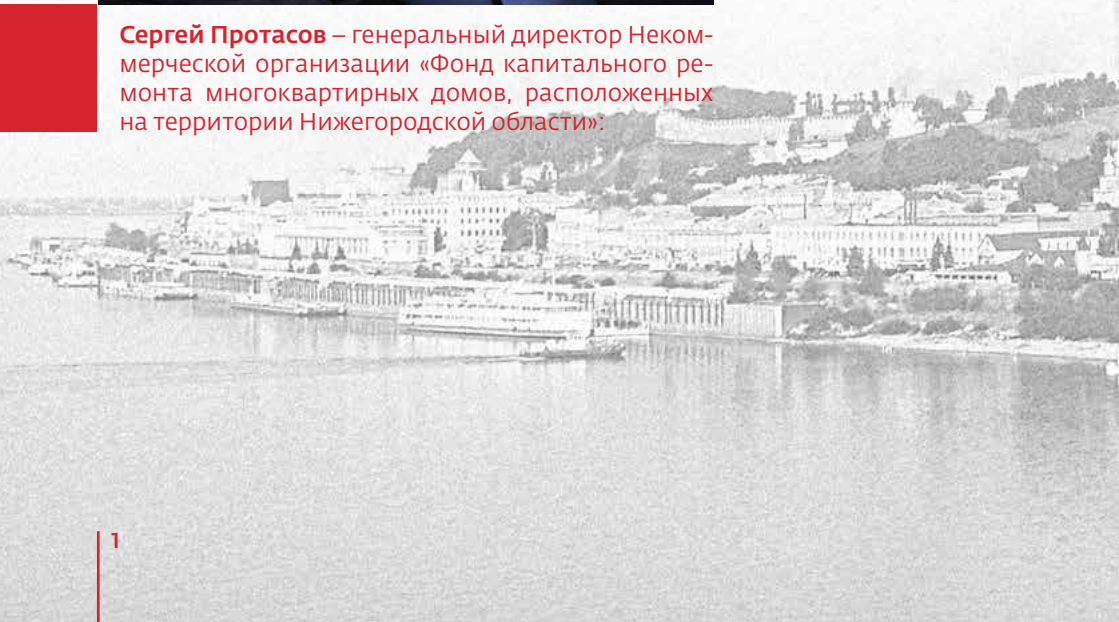
НОВЫЕ ПРАВИЛА

Выпуск подготовлен Нижегородским
фондом капитального ремонта
многоквартирных домов

2015 г.



Сергей Протасов – генеральный директор Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области»:



«Уважаемые собственники многоквартирных домов Нижегородской области!»

Для каждого из нас важно иметь свое жилище, свой «дом». Но также важно, чтобы дома человек чувствовал себя по-настоящему комфортно.

Необходимость реформирования системы капитального ремонта жилья назрела давно. Теперь закон позволяет собственникам активнее участвовать в ремонте домов, контроле за качеством работ. Но для этого нужны, в том числе, и соответствующие знания.

Согласно новым правилам, каждый многоквартирный дом будет формировать свой фонд капитального ремонта.

В целях планирования и организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов утверждается региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД, рассчитанная на 30 лет.

В данном пособии рассказывается о механизме принятия решения о проведении капитального ремонта, правовых основах деятельности и функциях регионального оператора, о государственном контроле за целевым расходованием средств фонда капитального ремонта. Даны ответы на наиболее интересующие собственников вопросы.

Я искренне надеюсь, что предлагаемая информация поможет вам в выборе оптимального для вашего дома способа накопления средств на проведение капремонта, а также в решении текущих вопросов по его организации и проведению.

Со своей стороны, хочу сказать, что специалисты регионального Фонда капремонта всегда готовы ответить на ваши вопросы и помочь создать уют и комфорт в вашем доме.»

МАСШТАБ ПРОБЛЕМЫ

Долгое время бремя ответственности за состояние большинства многоквартирных домов несло государство, поскольку оно было собственником. Со временем собственниками квартир, как правило, становились граждане, которые вместе с благоустроенным жильем приобрели и обязанности по содержанию в надлежащем виде своего дома. Это целый комплекс мероприятий, который включает в себя не только текущую эксплуатацию, но и ремонтные работы, в том числе капитального характера, а при необходимости осуществление модернизации и реновации здания.

Решение о проведении капитального ремонта принималось на добровольной основе на общем собрании собственников помещений в доме, и величина размера платы за капитальный ремонт, как правило, была невелика. Такая норма Жилищного кодекса РФ не позволяла полноценно восстанавливать эксплуатационные характеристики многоквартирных домов.

Недостаточность финансирования капитального ремонта и реконструкции приводила к постоянному накапливанию так называемого «недоремонта» жилищного фонда. Стало очевидно, что при сохранении существующих объемов капитального ремонта значительная часть жилищного фонда придет в состояние, непригодное для проживания людей.

Начиная с 2008 года в регионе реализуются адресные программы в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». За шесть лет был проведен капитальный ремонт 5159 многоквартирных домов. Количество граждан, улучшивших свои жилищные условия в результате реализации программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов составило 675 336 человек. Реализация региональных программ хоть и улучшила ситуацию, но не решила проблему в целом.

Для решения проблемы в федеральное законодательство были внесены изменения, которые направлены на создание устойчивых механизмов финансирования расходов, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Для указанных целей в состав платы собственников за жилое помещение и коммунальные услуги включается обязательный ежемесячный взнос на капитальный ремонт. Эти меры направлены на обеспечение сохранности жилищного фонда, создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан. С другой стороны, высокая степень износа жилищного фонда — это не только низкий комфорт для его жителей, но и избыточное потребление энергетических ресурсов. Прежде всего — тепла. Во-первых, потому что характеристики теплозащиты таких домов, как правило, низки. Во-вторых, потому что в этих домах технологически невозможно регулировать объем потребления тепла.

НОВЫЕ ПРАВИЛА ИГРЫ

В соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» на собственников помещений многоквартирных домов возложена обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а на органы государственной власти субъекта РФ — обязанность по организации обеспечения своевременного проведения капитальных ремонтов домов.

Финансирование работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, региональному оператору за счет средств федерального бюджета, средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, средств областного бюджета, средств местных бюджетов в порядке и на условиях, которые установлены соответственно федеральными

Региональная программа по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области

Разработана на срок 30 лет – с 2014 -2043 годы

Включает:

- 1** Перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2** перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в программу по капитальному ремонту;
- 3** плановые периоды проведения капитального ремонта общего имущества по видам услуг и (или) работ в каждом многоквартирном доме, включенном в программу Нижегородской области по капитальному ремонту;
- 4** иные сведения, определенные Правительством Нижегородской области

законами, законами Нижегородской области, муниципальными правовыми актами.

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

Для реализации требований законодательства субъект РФ обязан утвердить региональную программу капитального ремонта, которая должна содержать перечень всех многоквартирных домов региона, работ по капитальному ремонту и сроки их проведения. В целях реализации положений Жилищного кодекса РФ необходимо также создать регионального оператора (региональный фонд капитального ремонта), принять нормативно-правовые акты, устанавливающие порядок организации проведения капитального ремонта, определить минимальный размер взноса для собственников жилья на капитальный ремонт, порядок контроля за формированием и расходованием средств фонда капитального ремонта. Наконец, требуется обеспечить контроль за деятельностью регионального оператора.

В соответствии с федеральным законодательством и в целях осуществления деятельности в качестве регионального оператора, направленной на

Не включаются в региональную программу



- 1** Дома, в которых имеется менее чем три квартиры;
- 2** жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)
- 3** могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Правительства Нижегородской области

Процедура формирования региональной программы по капитальному ремонту



обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества МКД, расположенных на территории Нижегородской области, реализации п3 ст.167 Жилищного кодекса РФ, был создан Нижегородский фонд ремонта МКД (Распоряжение от 26 декабря 2013 года № 2724-р «О создании некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области»).

Была сформирована на основе муниципальных программ и утверждена государственная региональная адресная программа по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области (Постановление Правительства Нижегородской области от 1 апреля 2014 года) - опубликована 8 мая 2014 года.

ПРОЦЕДУРЫ И СРОКИ

Законом предусмотрено два способа формирования фонда ремонта.

Первый — индивидуальное накопление — предполагает накопление взносов на капитальный ремонт на специальном счете многоквартирного дома, денежные средства на котором принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме.

В случае, если собственники выбирают специальный счет, на них возлагается полная самостоятельность и ответственность за проведение ремонта и надлежащее состояние дома. При этом дополнительные расходы по открытию, обслуживанию счета, организации сборов взносов на капитальный ремонт и пени за несвоевременную оплату ложатся на собственников помещений - за счет взносов данные расходы финансироваться не могут.

Владельцем спецсчета согласно Федеральному законодательству может быть только юридическое лицо - ТСЖ, ЖК или регоператор. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, перечень которых размещается на сайте Центрального банка РФ.

Второй способ — или так называемая централизованная система капитального ремонта — предусматривает перечисление собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора. Региональный оператор принимает на себя обязанность обеспечить проведение капитального ремонта в соответствии с региональной программой и его финансирование за счет средств фонда ремонта данного дома, а также за счет средств, сформированных из взносов собственников помещений в других домах.

Согласно Жилищному Кодексу РФ и региональному закону № 159-3 от 28.11.2013 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области», жители должны определиться со способом формирования средств на капитальный ремонт не позднее чем через 6 месяцев после опубликования Государственной программы капитального ремонта. Иными словами, принять решение о выборе способа накопления фонда капитального ремонта МКД нижегородцы могли до 8 ноября 2014 года.

Если способ управления не был выбран или не был реализован, органы местного самоуправления приняли решение о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора.

ВАЖНО!

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, причем в любое время! (согласно ст. 173 ЖК РФ).

В случае изменения способа формирования фонда ремонта дома — например, со второго способа на первый, т.е. на индивидуальное накопление, региональный оператор должен перечислить средства фонда ремонта дома на специальный счет дома.

В случае если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (если не последуют соответствующие изменения в законодательстве).

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений многоквартирных домов Нижегородской области с 1 февраля 2015 года.

В Нижегородской области минимальный взнос составляет 6 руб 30 коп на 1 кв метр общей площади помещения.

Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений многоквартирного дома, который признан в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, а также собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, в отношении которого принято решение о его изъятии для государственных или муниципальных нужд. (п.7 ст.5 Закона Нижегородской области № 159-3).

Капитальный ремонт общедомового имущества многоквартирного дома выполняется на основании решения общего собрания собственников помещений, по предложению товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищного кооператива (ЖК), управляющей организации или регионального оператора.

Если таковых решений не принято — на основании решения органа местного самоуправления, который тем самым берет инициативу на себя.

Расходы на оплату выполненных работ финансируются на основании акта выполненных работ, согласованного с органом местного самоуправления, Госжилинспекцией и лицом, уполномоченным собственниками.

ЧТО НЕОБХОДИМО ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Для изменения способа формирования фонда капитального ремонта необходимо проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Протокол, которым оформлено решение собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, включает в себя:

- списки регистрации и все представленные на голосование решения собственников помещений в письменной форме, при голосовании в очной форме;
- все представленные на голосование решения собственников помещений в письменной форме, при голосовании в заочной форме.

В случае принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в форме заочного голосования вместе с протоколом заочного голосования собственники обязаны представить заверенную подписью председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме копию протокола очного собрания, признанного несостоявшимся, в повестку дня которого включен вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. Все документы должны быть прошнурованы, пронумерованы и заверены подписями председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В протоколе при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, должны быть приняты в обязательном порядке решения по следующим вопросам:

1. об избрании председателя и секретаря собрания, членов счетной комиссии;
2. о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД;
3. об определении лица, уполномоченного участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты;
4. об определении места хранения протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в письменной форме, иных материалов;
5. об определении порядка уведомления о принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решениях и итогах голосования.

В протоколе при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, должны быть приняты в обязательном порядке решения по следующим вопросам:

1. об избрании председателя и секретаря собрания, членов счетной комиссии;
2. о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;
3. об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ре-

монт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Нижегородской области;

4. об определении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой Нижегородской области по капитальному ремонту;

5. об определении сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой Нижегородской области по капитальному ремонту;

6. об определении владельца специального счета;

7. об определении российской кредитной организации (банка), в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Нижегородской области;

8. об определении лица, уполномоченного открыть специальный счет в российской кредитной организации (банке), или определении лица, уполномоченного заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта;

9. об определении места хранения протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в письменной форме, иных материалов;

10. об определении порядка уведомления о принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решениях и итогах голосования.

Протокол, предоставленный с нарушением требований, считается непринятым и возвращается собственникам помещений в многоквартирном доме в течение пяти рабочих дней для устранения выявленных нарушений.

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР

Государством предусмотрен базовый способ накопления - на счетах Регионального оператора.

Региональный оператор в Нижегородской области – это некоммерческая организация «Фонд ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области», сокращенно – «Нижегородский Фонд капитального ремонта многоквартирных домов», учредителем которого является Правительство Нижегородской области.

Целью создания и деятельности Фонда является формирование средств и имущества для обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Нижегородской области за счет взносов собственников поме-

Процедура внесения изменений в региональную программу по капитальному ремонту

Направляют предложения по корректировке перечня и сроков работ

Собственники помещений

Председатели советов МКД

Управляющие компании

Орган государственного жилищного надзора

Орган местного самоуправления:

- принимает предложения
- анализирует предложения
- объединяет информацию

Министерство ЖКХ и ТЭК Нижегородской области:

- анализирует предложения ОМС
- принимает решение о внесении изменений в программу
- готовит проект постановления Правительства

Правительство Нижегородской области:

- рассматривает предложения по внесению изменений в региональную программу
- утверждает изменения в региональную программу

щений в таких домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

Фонд ремонта МКД будет ремонтировать многоквартирные дома в сроки, установленные региональной программой, независимо от величины накопленных средств, которые будут использоваться на взаимно возвратной основе.

При этом Региональный оператор выполняет весь комплекс функций по организации системы капитального ремонта многоквартирных домов, формирующих у него фонды (накопления):

- выставляет собственникам платежные документы на оплату взносов;
- аккумулирует поступающие взносы и ведет их учет;
- обеспечивает организацию капремонта в соответствии с региональной программой и его финансирование за счет средств фонда капремонта;
- выполняет функции технического заказчика (разрабатывает проектно-сметную документацию, отбирает на конкурсной основе подрядную организацию для проведения капремонта, обеспечивает контроль за проведением работ и приемку выполненных работ).

Региональный оператор выступает гарантом качества выполненных работ по капремонту.

Учет средств, поступивших на счета Регионального оператора ведется индивидуально по каждому собственнику и по каждому дому.

Региональная программа капитального ремонта МКД сформирована на 30 лет органами местного самоуправления на основе информации, полученной от организаций, осуществляющих управление МКД.

В целях конкретизации сроков проведения капремонта, уточнения планируемых видов работ формируются краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации Программы.

Краткосрочные планы утверждаются Правительством Нижегородской области на основании краткосрочных планов, утвержденных органами местного самоуправления муниципальных районов и городских округов.

Краткосрочные планы реализации Программы подлежат актуализации не реже одного раза в год.

Для уточнения сроков проведения и перечня работ по капремонту необходимо обратиться в управляющую организацию или в администрацию муниципального образования.

По каким принципам определяется очередность проведения капремонта?

В соответствии с нормами ЖК РФ и Закона Нижегородской области от 28.11.2013 № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области» определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в МКД для целей формирования региональной программы по капремонту осуществляется исходя из совокупности критериев, характеризующих состояние многоквартирного дома, самоорганизацию

собственников помещений в доме, выполнение собственниками помещений требований законодательства об энергосбережении:

1. год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
2. дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
3. многоквартирные дома, управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, в которых сформирован (избран) совет многоквартирного дома;
4. доля помещений в многоквартирном доме, оборудованных индивидуальными приборами учета горячей и холодной воды, электроэнергии, в общем количестве помещений в многоквартирном доме.
5. с 2015 года появился ещё один критерий - собираемость платежей на капитальный ремонт.

МЕХАНИЗМ КОНТРОЛЯ ЗА КАЧЕСТВОМ РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Контроль за деятельностью и использованием средств Нижегородского фонда ремонта МКД осуществляют надзорные органы федерального, областного и муниципального уровней. Проверки могут проводиться с любой периодичностью.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ:

- решение о проведении капремонта принимается собственниками по предложению Нижегородского фонда ремонта МКД;
- лицо, уполномоченное собственниками, может участвовать в работе конкурсной комиссии по выбору подрядной организации;
- представители собственников входят в состав комиссии по приемке выполненных работ.

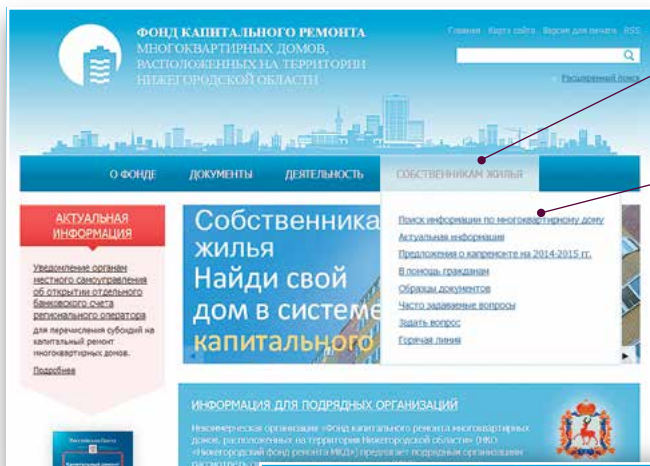
Как найти дом в региональной программе капремонта?

С региональной программой капитального ремонта можно ознакомиться:

- на сайте министерства жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Нижегородской области www.mingkh.government-nnov.ru (во вкладке Документы/ Программы и проекты или Актуальные темы/ Организация новой системы капитального ремонта);
- на сайте некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области» www.fkrnnov.ru;
- обратиться по телефонам «горячей линии» Нижегородского фонда ремонта МКД – **8 (831) 202-25-66**.

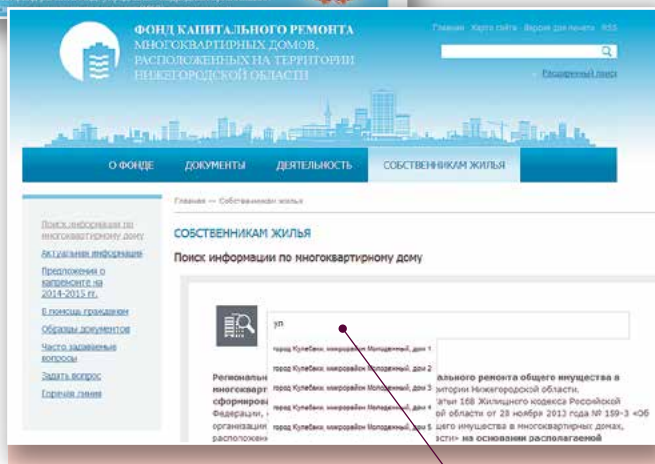
Как найти свой дом в региональной программе по капитальному ремонту

Официальный сайт НКО «Нижегородский фонд ремонта МКД»
www.fkrnpov.ru



Раздел «Собственникам жилья»

Подраздел «Поиск информации по многоквартирному дому»



В строке поиска необходимо ввести адрес дома в следующей последовательности: наименование населенного пункта, затем слова «шоссе, проспект, улица или переулок», наименование шоссе, проспекта, улицы, переулка и номер дома. При вводе адреса система предлагает варианты, из которых можно выбрать необходимый.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт

ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю

ремонт системы дымоудаления

разработка проектной документации для капитального ремонта; разработка сметной документации на выполнение работ и (или) услуг по капитальному ремонту; осуществление строительного контроля (технического надзора); техническая инвентаризация и паспортизация МКД после завершения проведения капремонта общего имущества по всем видам работ

ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения

утепление и(или) ремонт фасада, в т.ч. ремонт и (или) замена входных дверей в подъезды, оконных и балконных блоков на лестничных площадках.

установка или замена признанных непригодными к применению узлов управления и регулирования, приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)

ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД

ремонт фундамента многоквартирного дома



В случае принятия собственниками решения об установлении взноса на капремонт в размере, превышающем минимальный размер, часть фонда капремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в МКД может использоваться на финансирование дополнительных работ по капитальному ремонту.

ОТВЕТЫ НА НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

Если человек переезжает, а до этого 20 лет платил в фонд капитального ремонта, что будет с его накоплениями на капремонт?

Согласно ст. 36.1 ЖК РФ право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения. 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. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

Если собственники не принимают решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества дома, как обеспечивается выполнение региональной программы капитального ремонта?

Согласно ст. 189 ЖК РФ в случае, если в трехмесячный срок с момента получения предложений от регионального оператора о сроке, перечне работ по капитальному ремонту, их стоимости и источниках финансирования собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, решение о проведении капитального ремонта принимает орган местного самоуправления.

В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае если владелец специального счета не пере-

числил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца, региональный оператор, любой собственник помещений в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

Возможно ли установление минимального размера фонда капитального ремонта, по достижении которого собственники помещений могут прекратить уплачивать взнос на капитальный ремонт?

Согласно ч. 8 ст. 170 ЖК РФ законом субъекта РФ может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. В этом случае по достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

При определении порядка установления минимального размера взноса на капитальный ремонт возможно ли максимально минимизировать уровень такого платежа?

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта РФ. В соответствии с приказом Минрегиона России от 10.07.2013 № 288 «Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт» установление субъектом РФ минимального размера взноса рекомендуется осуществлять на основе следующих принципов:

- определение минимального размера взноса на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов;
- доступность минимального размера взноса для граждан — собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
- достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, определяется с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта РФ, местных бюджетов в соответствии со ст. 191 ЖК РФ для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии со ст. 168 ЖК РФ.

Можно ли будет тратить деньги одного дома на ремонт другого, более нуждающегося?

В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора согласно ч. 4 ст. 179 ЖК РФ и ч.3 ст. 26 Закона НО № 159-3 средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних МКД могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других МКД. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального района (городского округа) Нижегородской области.

Возможно ли изменить перечень работ, включенных в региональную программу капитального ремонта?

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, на общем собрании могут определять перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренных региональной адресной программой по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области (далее – региональная программа) (п.2 ч.4 ст.170 Жилищного кодекса РФ).

Для многоквартирных домов, собственники которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту определяется региональной программой по капитальному ремонту.

Изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме возможно в порядке актуализации региональной программы на основании информации о многоквартирных домах, представляемой лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в органы местного самоуправления.

Собственники помещений в многоквартирном доме, владельцы специальных счетов, региональный оператор, управляющие организации, председатели советов многоквартирных домов, иные лица, уполномоченные собственниками помещений в многоквартирном доме, орган государственного жилищного надзора Нижегородской области, субъекты общественного контроля вправе обратиться в органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Нижегородской области с предложениями по корректировке перечня и (или) сроков проведения работ (оказания услуг) по капитальному ремонту при актуализации программы Нижегородской области по капитальному ремонту в связи с выявлением недостоверных сведений в информации, ранее использованной при разработке программы Нижегородской области по капитальному ремонту.

Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме (ч.4 ст.168 Жилищного кодекса РФ).

Кроме того независимо от способа формирования фонда капитального

ремонта в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.3 ст. 166 Жилищного кодекса РФ).

Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта и когда такое решение вступит в силу?

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст. 173 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ), ч.1 ст.10 Закона Нижегородской области от 28.11.2013 № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта...» (далее - Закон).

Однако в случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности (ч.2 ст.173 ЖК РФ, ч.2 ст.10 Закона).

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч.5 ст.173 ЖК РФ, ч.5 ст.10 Закона).

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч.6 ст.173 ЖК РФ, ч.6 ст.10 Закона).

Какова величина расходов на обслуживание специального счета? За чей счет возмещаются вышеуказанные расходы?

Клиент оплачивает услуги банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на счете, в случаях, предусмотренных договором банковского счета (п.1 ст.851 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)).

Размер комиссионного вознаграждения по операциям устанавливается банком по соглашению с клиентами (ч.1 ст. 29 Федерального закона от 02.12.1990 N 395-1 «О банках и банковской деятельности»).

Расходы по оплате услуг банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, несут собственники помещений в многоквартирном доме, поскольку им принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (ч.1 ст.36.1 ЖК РФ).

Как часто могут вноситься изменения в региональную программу по капитальному ремонту?

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год (ч.5 ст.168 ЖК РФ, ч. 6 ст. 14 Закона Нижегородской области от 28.11.2013 № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта...»).

Действуют ли льготы при оплате взносов на капитальный ремонт? Где об этом можно узнать?

Право отдельных категорий граждан на предоставление субсидий и компенсацию расходов на оплату жилых помещений распространяется и на уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов. Субсидии предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом (ч.1 ст.159 Жилищного кодекса РФ).

Субсидии предоставляются гражданам на основании их заявления (ч.3 ст.159 Жилищного кодекса РФ).

Уполномоченным органом исполнительной власти Нижегородской области по предоставлению гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг является министерство социальной политики Нижегородской области (п.1 Постановления Правительства Нижегородской области от 03.08.2007 № 268 «Об утверждении порядка финансирования предоставления гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»).

Меры социальной поддержки по оплате жилого помещения предоставляются в виде ежемесячных денежных компенсаций при отсутствии у граждан задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (п.4 Положения о порядке предоставления мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан, утв. Постановлением Правительства Нижегородской области от 10.07.2008 № 281 (далее - Положение).

Предоставление гражданам ежемесячной денежной компенсации осуществляется государственными казенными учреждениями Нижегородской области "Управление социальной защиты населения" по месту жительства (пребывания) (п.10 Положения).

Куда можно обратиться для получения льгот при оплате взносов на капитальный ремонт?

Для получения субсидий и ежемесячных денежных компенсаций необходимо обращаться в Министерство социальной политики Нижегородской области: 603950, г. Н.Новгород, ул. Деловая, д.9.Тел.: (831) 422 28 80

Кроме того, в районах Нижнего Новгорода и Нижегородской области функционируют государственные казенные учреждения Нижегородской области «Управление социальной защиты населения», которые осуществляют назначение ежемесячной денежной компенсации на оплату жилищ-

но-коммунальных услуг (ЕДК), субсидий отдельным категориям граждан в соответствии с Федеральными Законами и законами Нижегородской области.

Как формируется программа капитального ремонта домов?

Региональная программа Нижегородской области по капитальному ремонту (далее – региональная программа) сформирована и актуализируется на основании информации о многоквартирных домах, представляемой лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в органы местного самоуправления (ч.2 ст.14 Закона Нижегородской области от 28.11.2013 № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта...» (далее – Закон).

Региональная программа утверждается Правительством Нижегородской области (ч.5 ст.14 Закона).

Региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, и включает в себя:

1. перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
2. перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в государственную программу Нижегородской области по капитальному ремонту;
3. плановые периоды проведения капитального ремонта общего имущества по видам услуг и (или) работ в каждом многоквартирном доме, включенном в государственную программу Нижегородской области по капитальному ремонту;
4. иные сведения, определенные Правительством Нижегородской области (ч.2 ст.13 Закона).

Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для целей формирования и актуализации программы осуществляется исходя из следующих критериев:

1. год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
2. дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
3. своевременность и полнота внесения взносов на капитальный ремонт;
4. многоквартирные дома, управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, и многоквартирные дома, в которых сформирован (избран) совет многоквартирного дома;
5. доля помещений в многоквартирном доме, оборудованных индивидуальными приборами учета горячей и холодной воды, электроэнергии, в общем количестве помещений в многоквартирном доме (ч.2 ст.16 Закона).

Что будет, если собственники не провели общее собрание и не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта?

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими

способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора.

Будут ли жильцы неприватизированных квартир уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (ч.1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ).

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме (ч.3 ст.158 ЖК РФ).

Таким образом, лица, не являющиеся собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, не несут обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Можно ли решением собрания собственников отказаться от участия в капитальном ремонте?

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (ч.1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ч.1 ст.169 Жилищного кодекса РФ).

Поскольку обязанность собственников по уплате взносов на капитальный ремонт установлена законом, решение собрания собственников об отказе от такой обязанности, является ничтожным.

Что будет, если фонд капитального ремонта обанкротится? Кто может дать какие-либо гарантии по сохранности накоплений жителей?

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах (ч.6 ст.178 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)).

Гарантией сохранности денежных средств, находящихся на специальном счете является то, что на денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч.6 ст.175 ЖК РФ).

Кроме того, в случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу (ч.7 ст.175 ЖК РФ).

Можно ли внести изменения в региональную программу капитального ремонта и как это сделать?

Региональная программа Нижегородской области по капитальному ремонту (далее – программа) сформирована на основании информации о многоквартирных домах, представляемой лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в органы местного самоуправления (ч.2 ст.14 Закона Нижегородской области от 28.11.2013 № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта...» (далее – Закон).

Программа подлежит актуализации не реже, чем один раз в год (ч.6 ст.14 Закона).

Программа сформирована и актуализируется на основании утвержденных законом критериев.

В первоочередном порядке программой предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации программы (ч.1 ст.16 Закона).

Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для целей формирования и актуализации программы осуществляется исходя из следующих критериев:

1. год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
2. дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
3. своевременность и полнота внесения взносов на капитальный ремонт;
4. многоквартирные дома, управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, и многоквартирные дома, в которых сформирован (избран) совет многоквартирного дома;
5. доля помещений в многоквартирном доме, оборудованных индивидуальными приборами учета горячей и холодной воды, электроэнергии, в общем количестве помещений в многоквартирном доме (ч.2 ст.16 Закона).

По вопросу корректировки сроков проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома собственники могут обратиться в администрацию муниципального образования.