

## **Информация для сведения собственников помещений в многоквартирных домах**

В соответствии с Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ в Жилищный Кодекс Российской Федерации внесены изменения по вопросам организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, законодательно регламентированы действия органов власти и собственников по формированию фонда капитального ремонта и его использованию, предусмотрена обязательность платежей собственников жилых (нежилых) помещений на осуществление капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Законом Алтайского края № 37-ЗС от 28.06.2013 «О регулировании некоторых отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» (далее – «Закон») конкретизированы основные положения по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, установлен порядок деятельности и полномочия органов власти, местного самоуправления, регионального оператора по реализации краевой программы капитального ремонта.

27 марта 2014 года в Алтайском крае утверждена краевая программа капитального ремонта многоквартирных домов, предусматривающая перечень и очередность домов, подлежащих капитальному ремонту, а также перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание или выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

С целью создания системы проведения капитального ремонта в Алтайском крае образована некоммерческая организация «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов».

Региональный оператор принимает на себя обязанность обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники которых выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с краевой программой и его финансирование за счет средств фонда капитального ремонта, государственной и муниципальной поддержки.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, установленного Администрацией Алтайского края, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установку и замену 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) ремонт подъездов, в том числе усиление строительных конструкций;
- 9) проведение энергетического обследования многоквартирного дома.

Направляемые на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах средства фонда капитального ремонта могут использоваться на услуги по строительному контролю, разработке проектно-сметной документации для капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и проведению экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Размер минимального взноса на 2014 год установлен постановлением Администрации края № 151 от 28.03.2014 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края, на 2014 год»:

- пять рублей с квадратного метра будут платить собственники жилых (нежилых) помещений за капремонт кирпичных, монолитных, блочных и панельных многоквартирных домов до четырех этажей включительно;
- пять рублей 50 копеек за один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения - для деревянных многоквартирных домов и домов смешанных конструкций до 4 этажей включительно;
- четыре рубля 50 копеек за один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения - для многоквартирных домов, количество этажей в которых пять и выше.

Размер минимального взноса будет устанавливаться ежегодно.

Законом предусмотрены способы формирования фонда капитального ремонта: на счетах Регионального оператора и на специальном счете.

Формирование фонда капитального ремонта у Регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на общий счет Регионального оператора и становятся его имуществом.

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 дома в объеме и в сроки, определенные краевой программой капитального ремонта (ч.1 ст.182 ЖК РФ).

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

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление многоквартирным домом, сведения по формированию и расходованию средств фонда капитального ремонта, который формируется у регионального оператора (ч.2 и 3 ст.183 ЖК РФ) в порядке, установленном постановлением Администрации края от 28.06.2013 № 344 «О выплате и использовании средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых так же формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного городского округа или одного муниципального района.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете означает, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (в банке), фонд капитального ремонта формируется в виде денежных средств, находящихся на таком специальном счете (п.1.ч.3.ст.170 ЖК РФ). На специальном счете деньги будут накапливаться только на ремонт конкретного дома, по принципу: один дом - один специальный счет (ч.4 ст.175 ЖК РФ).

У специального счета владельцами могут быть ТСЖ или жилищный кооператив, а также региональный оператор.

Главная особенность специального счета для фонда капитального ремонта состоит в том, что независимо от того кто открыл такой банковский счет (кто является владельцем специального банковского счета, товарищество или региональный оператор), денежные средства, которые находятся на этом счете, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме и могут использоваться только по решению

собственников помещений и на ремонт только того дома, для которого открыт данный счет. Средства со специального счета могут расходоваться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов (ст.177 ЖК РФ).

Средства фонда ремонта доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый программой срок проведения этих работ еще не наступил. Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. За операциями по специальному счету, их соответствием требованиям Жилищного кодекса контроль осуществляет банк.

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта закреплено за общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, в связи с чем, они должны провести в установленный срок собрания и принять решение (ч.3 ст.170 ЖК РФ).

Собственники помещений в течение 6 мес. со дня опубликования программы капитального ремонта МКД должны определиться со способом формирования фонда капитального ремонта, то есть до 1 октября 2014 года.

Если собственники хотят выбрать спец. счет, то в повестку дня следует обязательно включить ряд вопросов (ч.4 ст.170 ЖК РФ):

1. О размере ежемесячного взноса на капремонт (он может быть больше или равен минимальному размеру, установленному в крае);
2. О сроках проведения капитального ремонта (они должны быть не позднее указанных в программе проведения капремонта);
3. О перечне услуг по капремонту (он не может быть меньше указанных в программе);
4. О владельце специального счета (владельцем может быть ТСЖ, ЖСК, региональный оператор);
5. О кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет).

Решение общего собрания принимается не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (1 голос равен 1 квадратному метру).

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

- обращается в выбранную собственниками помещений кредитную организацию для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами;
- в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета

предоставляет в Государственную инспекцию Алтайского края (656035, г. Барнаул, ул. Н.Крупской, д.101 корпус 1 тел. приемной 53-64-20) уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, справки банка об открытии специального счета, других документов.

Список разрешенных кредитных организаций – российских банков, размещается на официальном сайте Центробанка Российской Федерации (<http://www.cbr.ru/>).

В случае, если владельцем специального счета выбран Региональный оператор (возможен для всех способов управления домом – товарищество собственников жилья (жилищный кооператив), управляющая компания, непосредственное управление) собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора протокол общего собрания, которым оформлено это решение.

Региональный оператор обращается в кредитную организацию, выбранную собственниками помещений, для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами.

Если собственники помещений не выбрали кредитную организацию или кредитная организация не соответствует требованиям, установленным законодательством, выбор кредитной организации осуществляется Региональным оператором на конкурсной основе.

Региональный оператор в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в Государственную инспекцию уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса РФ, справки банка об открытии специального счета.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в любое время.

Если собственники помещений приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и переходе к формированию фонда капремонта у регионального оператора собственники помещений в течение пяти рабочих дней должны направить решение общего собрания владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт. Решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания, который в течение пяти дней после этого обязан перечислить средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

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

Вне зависимости от того, где будут накапливаться средства – на спец. счете дома или у Регионального оператора, расходоваться они будут только по назначению - на капремонты. На текущий ремонт или благоустройство потратить деньги не получится, механизмы закона не позволят. Права собственников помещений на средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете, достаточно хорошо защищены от нецелевого использования владельцем специального счета.

Программа по проведению капремонтов будет ежегодно актуализироваться. При этом перенос сроков проведения капитального ремонта на более поздние и уменьшение перечня работ не допускается.

Жилищным законодательством РФ предусмотрены различные механизмы для обеспечения открытости деятельности регионального оператора:

- обязательный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора;
- размещение в обязательном порядке информации на официальном сайте регионального оператора;
- направление собственниками запросов о формировании фондов капитального ремонта и др.

В системе управления Региональным оператором внутренний надзор за его деятельностью осуществляет коллегиальный орган – попечительский совет, в состав которого включены представители органов законодательной и исполнительной власти области, а также члены Общественной палаты Алтайского края. Деятельность Регионального оператора финансируется из бюджета Алтайского края, и использовать на эти цели средства фондов капитального ремонта запрещено.

Алгоритм действий собственников помещений многоквартирных домов по выбору способа формирования фонда капитального ремонта:

- 1) Инициировать проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД в очной (заочной) форме.
- 2) Подготовить сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в МКД.
- 3) Направить сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в МКД.
- 4) Проведение общего собрания собственников помещений в МКД.
- 5) В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое

общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования, предварительно направив собственникам сообщение о заочном голосовании.

6) Затем, собственники должны быть проинформированы о принятых решениях и итогах голосования.

7) Направление протокола общего собрания с реестром собственников жилья данного МКД в адрес:

Регионального оператора в случае выбора Регионального оператора владельцем специального счета или в случае формирования фонда капитального ремонта на общем счете Регионального оператора;

Государственной инспекции края и органов местного самоуправления в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете в банке.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на общем счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. Уплата собственниками помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением.

Если собственники помещений выбирают спец.счет регионального оператора, то заключают договор с региональным оператором об открытии счета. При выборе спец.счета собственники жилья, ТСЖ, ЖСК самостоятельно открывают счет в выбранной кредитной организации.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений до сентября текущего года. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя Регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес Регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

Не позднее октября текущего года орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме до октября 2014 года не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован до указанного месяца (октября), орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете Регионального оператора. Нормативный правовой акт (постановление

администрации муниципального образования) направляется Региональному оператору и Государственную инспекцию Алтайского края.