



ОРГАНИЗАЦИЯ И ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации Владимирской области

ДЕКАБРЬ 2013

Изменения законодательства в части капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

Федеральным законом от 25.12.2012 года №271-ФЗ

Внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, регулирующие порядок организации региональных систем капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в т.ч. порядок финансирования работ по капитальному ремонту.

В соответствии с внесенными изменениями собственники помещений в МКД ОБЯЗАНЫ уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.



Обязательные взносы на капитальный ремонт

1

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР

Некоммерческая организация "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Владимирской области"

Постановление Губернатора Владимирской обл. от 15.04.2013 N 427

- Сокращённое наименование: Фонд капитального ремонта ВО
- Учредитель: департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации Владимирской области
- Место нахождения: 600017, г. Владимир, ул. Мира, д. 29, зарегистрирован 17.09.2013

ЗАДАЧИ И ФУНКЦИИ ФОНДА:

- ➔ Аккумуляция взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, на счете регионального оператора
- ➔ Открытие специальных счетов, если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета
- ➔ Осуществление функций заказчика работ по капитальному ремонту
- ➔ Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта
- ➔ Финансирование расходов на капитальный ремонт, в том числе с привлечением средств государственной и муниципальной поддержки
- ➔ Контролирует качество и сроки оказания услуг и(или) выполнение работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и(или) работ требованиям проектной документации

2

ОБЕСПЕЧЕНИЕ УСТАВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА



3

ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ



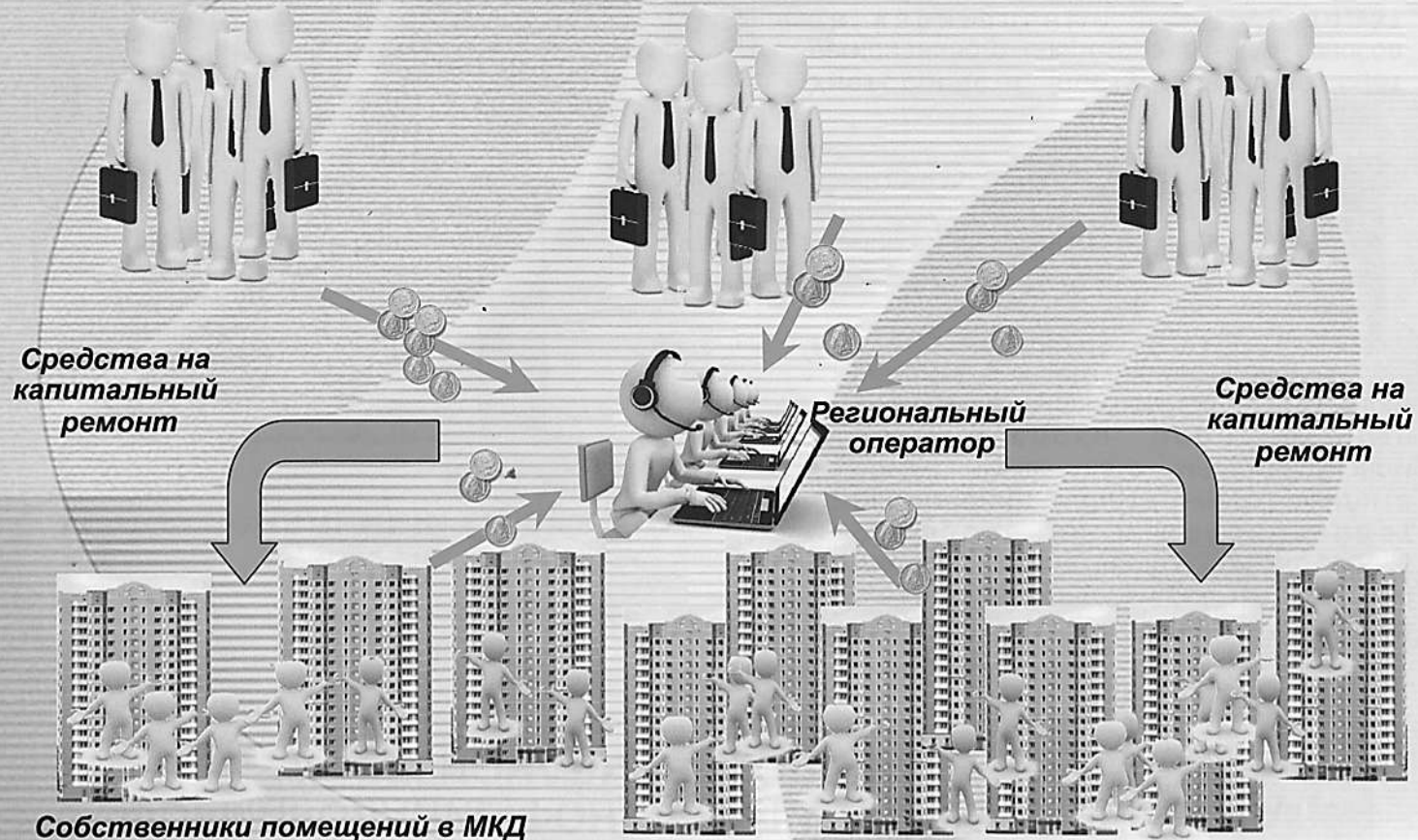
4

Формирование регионального фонда капитального ремонта

Федеральный бюджет

Региональный бюджет

Местный бюджет



5

Способы формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов

Собственники вправе выбрать один из способов накопления средств на капитальный ремонт

**Накопление на счете
Регионального
Оператора**
(централизованная система
капитального ремонта МКД)

**Накопление на
Специальном счете
многоквартирного
дома**



6

ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

ВЛАДЕЛЕЦ
СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА



ТСЖ

ЖИЛИЩНЫЙ
КООПЕРАТИВ
или иной специализированный
потребительский кооператив

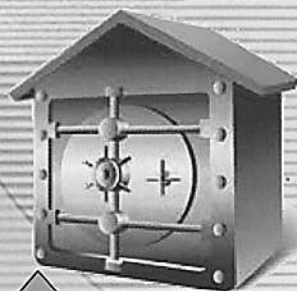
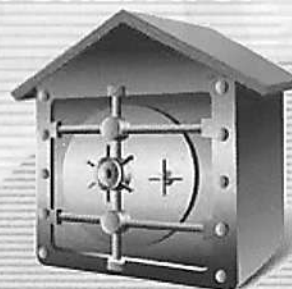
РЕГИОНАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР

Способы формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов

СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

По решению собственников или автоматически для собственников, не принявших в течение 2 месяцев **никакого** решения о формировании фонда капитального ремонта МКД («МОЛЧУНЫ»)

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР



СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ, открываемый ТСЖ (ЖСК, ЖК) в банке

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ, (независимо от способа управления) в качестве владельца счета региональный оператор

ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ



В случае накопления средств на специальном счете собственники имеют возможность проведения капитального ремонта только при наличии достаточного количества средств на счете, либо принятия решения о получении кредита или займа.

ПРИ ЭТОМ

Если капитальный ремонт не проведен в срок, предусмотренный 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 (ч. 7 ст. 189 ЖК).



9

ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

Собственники помещений имеют возможность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме до установленного региональной программой срока, если на счете накоплено достаточно средств путем:

- ✓ *установления ежемесячного взноса в размере, превышающем установленный*
- ✓ *привлечения кредитных средств*



10

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД на специальном счете

решением общего собрания собственников должны быть определены:

- Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт (не меньше, чем минимальный размер взноса, установленный во Владимирской области)
- Лицо, уполномоченное на представление интересов собственников помещений в МКД во взаимоотношениях с региональным оператором
- Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме не менее чем состав перечня, предусмотренный региональной программой капитального ремонта
- Сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (не должны выходить за сроки ремонта, установленные региональной программой капитального ремонта);
- Владелец специального счета
- Источники финансирования расходов по содержанию специального счёта (в случае, если собственником счёта является не региональный оператор)
- Кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (в случае, если собственником счёта является не региональный оператор)

11

ВЫБОР КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ



- ✓ Региональный оператор открывает счета (счёт регионального оператора и специальные счета) только в банках, входящих в ТОП 10 в России
- ✓ В случае, если владельцем счёта является не региональный оператор, то собственники обязаны открывать его в банках, которые зарегистрированы на территории Российской Федерации, осуществляют свою деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Владимирской области и имеют величину капитала не менее чем *20 миллиардов рублей*

12

Включение многоквартирных домов в региональную программу капитального ремонта

В программе капитального ремонта участвуют **ВСЕ** многоквартирные дома, кроме:

- ✓ Домов признанных в установленном порядке аварийными и подлежащих сносу (осуществляется межведомственной комиссией);
- ✓ Дома блокированной постройки (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).

Важно !

Обязанность по уплате минимального размера взноса на капитальный ремонт возникает только у собственников МКД, дома которых включены в региональную программу капитального ремонта общего имущества.

13

РОЛЬ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

Управляющие компании, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы:

ПРЕДОСТАВЛЯЮТ: Электронный паспорт многоквартирного дома, (обязанность по предоставлению информации возникает в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.12.2012 N 1468)

ПРОВОДЯТ: Обследование многоквартирных домов и дают предложения и рекомендации по капитальному ремонту МКД

ИНФОРМИРУЮТ: жителей МКД о региональной системе капитального ремонта (271 ФЗ, 121 ОЗ), в том числе о планах формирования сроков капитального ремонта

14

Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта

К услугам или работам по капитальному ремонту общего имущества МКД, которые можно финансировать из фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, относятся :

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 8) разработка проектной документации;
- 9) строительный контроль.



Важно знать!

- ✓ Если собственники принимают решение о том, чтобы взнос был больше минимального, то средства, накопленные за счёт дополнительных отчислений, могут быть направлены на любые цели, выходящие за пределы перечня

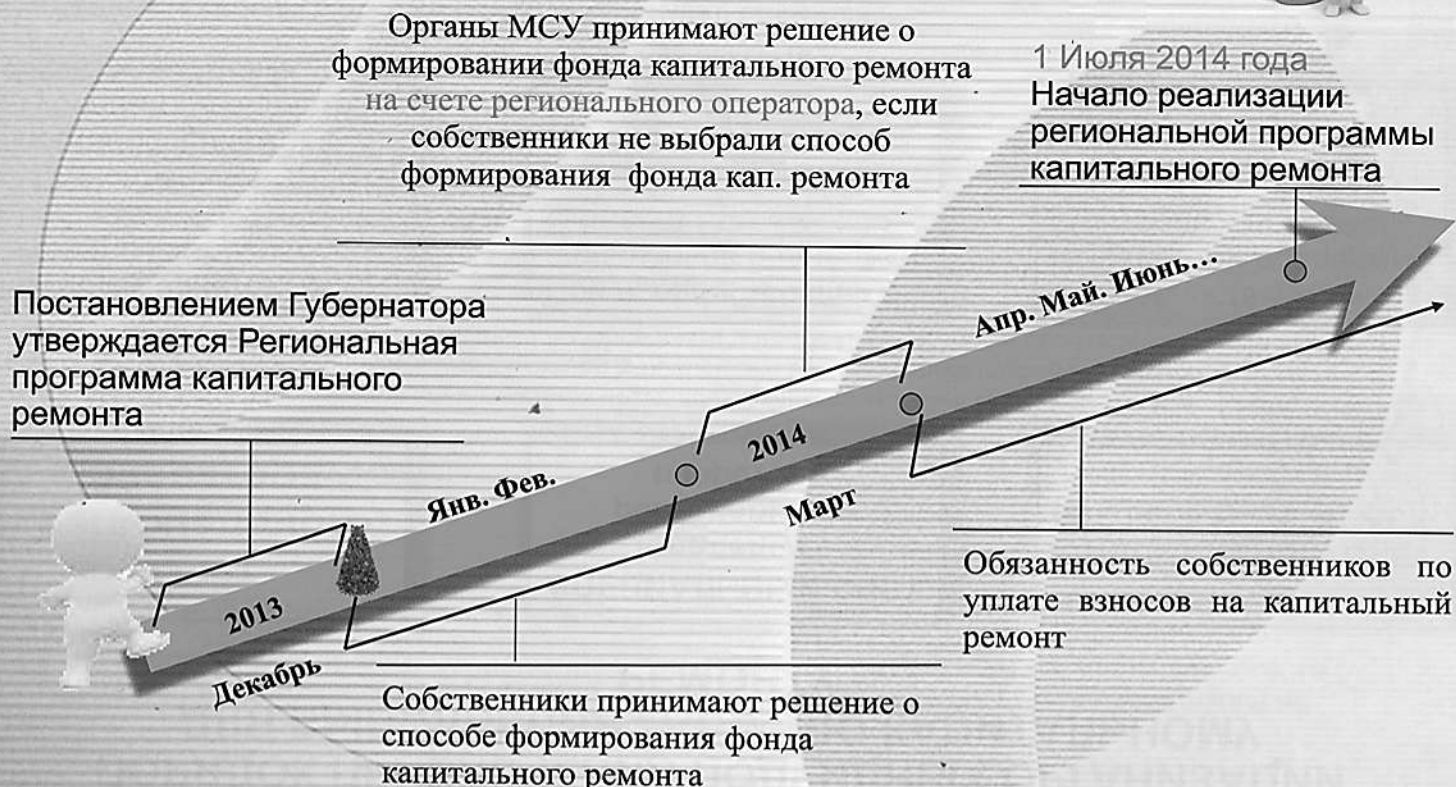
15

ПОРЯДОК ПРИВЛЕЧЕНИЯ ПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ



16

Календарный план по организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов



17

Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
Непрерывный контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски));	Длительный срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора
Не требуется кредитование собственников в случае недобора денежных средств на проведение капитального ремонта;	
Более высокий процент доходности от размещения временно свободных денежных средств (за счет большего объема денежных средств в фонде);	
Содержание счета за счет доходов регионального оператора, полученных от размещения временно свободных средств;	
Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляется силами регионального оператора за счет доходов регионального оператора, полученных от размещения временно свободных средств, и не ложится на плечи плательщиков;	

18

Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (продолжение)

ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
Учредителем регионального оператора является администрация Владимирской области, в состав Попечительского совета Фонда входят представители администрации Владимирской области, представители Законодательного Собрания Владимирской области и представители Общественной палаты Владимирской области;	
Предоставление отчетности о состоянии счета в орган жилищного надзора региональным оператором;	
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на основании аукциона или конкурса, в состав конкурсной комиссии, в том числе входит представитель собственников помещений дома, по заявкам, которые касаются капитального ремонта соответствующего дома;	
Региональный оператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту.	
Денежные средства аккумулируются на счёте регионального оператора и расходуются в течение календарного года, тем самым они практически защищены от инфляции и рисков девальвации рубля или дефолта	

19

Открытие региональным оператором специального счета по просьбе собственников помещений

ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
Возможность получать проценты от размещения временно свободных денежных средств;	Процент доходности от размещения временно свободных денежных средств ниже за счёт меньшего объёма и отсутствия возможности размещения средств на депозитах
Контроль за специальным счетом со стороны регионального оператора;	
Расходы на содержание специального счета несет региональный оператор за счет доходов, полученных от размещения временно свободных денежных средств;	В случае недобора денежных средств для выполнения работ по проведению капитального ремонта собственники обязаны определить источники финансирования: а) кредитование; б) дополнительные взносы; в) переход на счет регионального оператора;
Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляется региональным оператором;	
Предоставление отчетности о состоянии счета в орган жилищного надзора региональным оператором;	

20

Открытие региональным оператором специального счета по просьбе собственников помещений (продолжение)

ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
Учредителем регионального оператора является администрация Владимирской области, в состав Попечительского совета Фонда входят представители администрации Владимирской области, представители Законодательного Собрания Владимирской области и представители Общественной палаты Владимирской области	В условиях финансовой нестабильности мировой экономики существуют высокие риски потери денежных средств в случае девальвации или дефолта. При этом, поскольку владельцем специального счёта является юридическое лицо, то на данные накопления не распространяется система страхования вкладов
Региональный оператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту	
Региональный оператор может субсидировать часть процентной ставки по кредитам и займам	
Поручительство со стороны регионального оператора при кредитовании собственников на проведение капитального ремонта	

21

Открытие специального счета собственниками помещений самостоятельно

ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
Поручительство со стороны регионального оператора при кредитовании собственников на проведение капитального ремонта.	Открытие, ведение и контроль за счетом капитального ремонта осуществляется собственниками самостоятельно;
	Обслуживание специального счета за счет дополнительных затрат собственников помещений;
	Проценты по кредиту на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений в полном объеме самостоятельно;
	Предоставление отчетности о состоянии счета в орган жилищного надзора самостоятельно;
	Начисление платежей и их сбор осуществляется самостоятельно;
	Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несут собственники;
	В случае недобора денежных средств для выполнения работ по проведению капитального ремонта собственники обязаны определить источники финансирования: а) кредитование; б) дополнительные взносы; в) переход на счет регионального оператора.
<u>В условиях финансовой нестабильности мировой экономики существуют высокие риски потери денежных средств в случае девальвации или дефолта. При этом, поскольку владельцем специального счёта является юридическое лицо, то на данные накопления не распространяется система страхования вкладов</u>	

22