



НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ»
МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕМОНТИРУЕМ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ

ОРГАНИЗАЦИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ПРИ НАКОПЛЕНИИ СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

СОДЕРЖАНИЕ

Часть 1. Понятия и термины, используемые в законодательстве о капитальном ремонте

Часть 2. Общие и экономические вопросы

- Статистика: дома, выбравшие способ накопления средств на капремонт «специальный счет»
- Владелец специального счета
- Обязанности владельца специального счета
- Защита средств, находящихся на специальном счете
- Смена кредитной организации

Часть 3. Организация и проведение капитального ремонта дома

- Перечень услуг и работ по капитальному ремонту
- Проведение капитального ремонта: пошаговая инструкция
- Досрочный капитальный ремонт

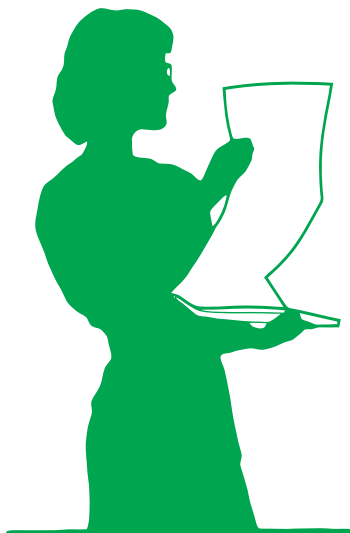
Часть 4. Ответы на актуальные вопросы

УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ ЖИЛЬЯ!

Согласно законодательству собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете самостоятельно, должны организовать проведение капитального ремонта дома, и это вызывает много вопросов.

В Фонд капитального ремонта Московской области поступает много обращений граждан по данной теме. В связи с этим было принято решение подготовить методические рекомендации, в которых собраны имеющиеся в законодательстве положения, и разработать инструкции относительно способа накопления средств на капитальный ремонт на специальном счете дома, указать полезные контакты.

Надеемся, для заинтересованных граждан брошюра станет полезной и пригодится на практике.



ЧАСТЬ 1

Понятия и термины, используемые в законодательстве о капитальном ремонте

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

– это проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов многоквартирного дома и систем инженерно-технического обеспечения, в том числе по их восстановлению или замене, в целях восстановления эксплуатационных характеристик общего имущества многоквартирного дома.

РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

– это комплекс социально-экономических, организационных и других мероприятий, направленных на обеспечение органами государственной власти области, органами местного самоуправления, управляющими организациями, ТСЖ, жилищными кооперативами, собственниками помещений многоквартирных домов мероприятий по планированию и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Ремонт проводится за счет средств собственников, которые уплачиваются в качестве взносов на капремонт, за счет иных источников, в том числе средств областного бюджета.

Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов Московской области (на 2014–2038 годы) была утверждена 27 декабря 2013 года постановлением правительства Московской области № 1188/58 и размещена на сайте правительства Московской области и сайте Фонда капитального ремонта Московской области – fkr-mosreg.ru.



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР

– региональный оператор создан правительством Московской области в целях своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания граждан на территории Московской области. Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет имущественного вноса Московской области и других незапрещенных источников.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

– это счет в российской кредитной организации, предназначен для формирования фонда, средства которого направляются на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Целевое назначение специального счета – накопление перечисленных взносов собственников на капитальный ремонт многоквартирного дома (данные средства могут быть использованы исключительно на виды работ по капитальному ремонту, установленные в ст. 166 Жилищного кодекса РФ).

ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

– это один из возможных способов накопления средств на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме. При этом средства со специального счета конкретного дома не могут быть заимствованы на ремонты других домов (и на данный специальный счет, соответственно, средства с других домов также не поступят).



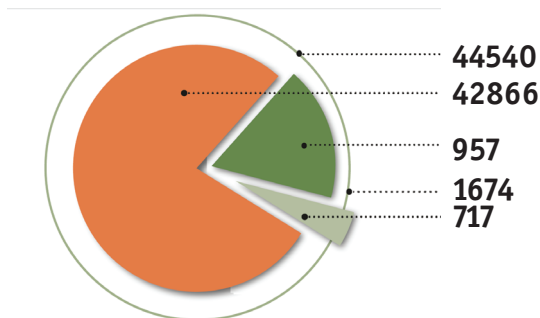
ЧАСТЬ 2

Общие и экономические вопросы

СТАТИСТИКА: ДОМА, ВЫБРАВШИЕ СПОСОБ НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА КАПРЕМОНТ «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ»

С 1 января до 31 марта 2014 года собственники помещений многоквартирных домов Московской области выбирали и реализовывали способ накопления средств на капитальный ремонт: будут ли они аккумулировать на специальном счете или на общем счете регионального оператора.

Из 44540 многоквартирных домов, включенных в долгосрочную региональную программу капремонта, жители 1706 домов приняли решение формировать фонд капитального ремонта на специальном счете. 42866 домов выбрали общий счет регионального оператора, 749 домов выбрали специальный счет регионального оператора.



Всего в региональной программе капремонта (на 2014–2038 годы) – 44540 домов.

Из общего числа домов:

на общем счете регионального оператора формируют средства – 42866 домов, на специальном счете формируют средства – 1706 домов (из них – 749 домов имеют специальный счет, владельцем которого является региональный оператор; 957 домов имеют специальный счет, владельцем которого является ТСЖ (жилищный кооператив)).

ВЛАДЕЛЕЦ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

Собственники помещений многоквартирного дома вправе осуществлять накопление средств на капитальный ремонт только на одном специальном счете.

Согласно Жилищному кодексу РФ владельцем спецсчета может быть:



Товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном доме или нескольких домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;



Жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;



Региональный оператор, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета;



Управляющая организация (данная норма вступила в силу с 1 января 2015 года).

ВНИМАНИЕ!

Право на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежит собственникам помещений.

ОБЯЗАННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦА СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

1

Владелец специального счета обязан открыть специальный счет. ТСЖ и жилищные кооперативы, как правило, открывают специальный счет в определенном банке, который был выбран на общем собрании собственников. Региональный оператор открывает специальный счет двумя путями: либо согласно протоколу общего собрания собственников, в котором была выбрана кредитная организация, либо (в случае если собственники не определились с выбором банка) в той кредитной организации, которая выиграла конкурс. Открывается на один дом один специальный счет.

2

Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право (с документами, подтверждающими право собственности) запрашивать у владельца специального счета информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

Если владелец специального счета ТСЖ или жилищный кооператив – за информацией жители дома могут обращаться соответственно к председателю ТСЖ или председателю жилищного кооператива. Если владелец специального счета региональный оператор – за информацией по счету граждане могут обратиться в Фонд капитального ремонта, информацию по специальному счету должен предоставить и банк, в котором открыт данный специальный счет (согласно ст. 177 Жилищного кодекса РФ).

3

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан 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 в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 настоящего Кодекса, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

Владелец специального счета обязан 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.

Согласно части 1 статьи 174 Жилищного кодекса РФ **средства Фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты:**

- работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- разработки проектной документации,
- услуг по строительному контролю,
- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.



ЗАЩИТА СРЕДСТВ, НАХОДЯЩИХСЯ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

Законодательством предусмотрена надежная защита средств, находящихся на специальном счете, – взносов собственников на капитальный ремонт. Любой собственник не вправе просто так прийти в банк и совершить какие-либо операции со средствами на специальном счете дома.

Какие именно меры сохранности средств предусмотрены?

1

Для расходования средств со специального счета на проведение капитального ремонта дома необходимо обязательно соответствующее решение общего собрания собственников помещений данного дома.

Согласно статье 177 Жилищного кодекса РФ операции по перечислению со специального счета денежных средств банк осуществляет по указанию владельца специального счета в адрес лиц, выполняющих работы по капремонту (в адрес подрядной организации), только если **владелец специального счета предоставил следующие документы:**

ПРОТОКОЛ общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

ДОГОВОР о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

АКТ ПРИЕМКИ выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операций по выплате аванса на выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких работ по договору.

2

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.

3

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

4

Осуществление контроля. Как уже было сказано, владелец специального счета обязан предоставлять в исполнительный орган государственной власти Московской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт, о размере остатка средств на специальном счете.

СМЕНА КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Владелец специального счета имеет право в любое время закрыть специальный счет в одном банке и открыть в другом банке, если тот предлагает более выгодные условия. Только при этом требуется соответствующее решение общего собрания собственников (образец протокола собрания размещен на сайте фонда).

Согласно статье 176 Жилищного кодекса РФ договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД о замене кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой организации кредиту на проведение капремонта.

Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета на специальный счет, открытый в другой кредитной организации.



ЧАСТЬ 3

Организация и проведение капитального ремонта дома

В случае если дом копит средства на капитальный ремонт на специальном счете, собственники сами должны организовать весь процесс проведения капремонта и нести за это полную ответственность: начиная от определения источников финансирования капремонта, составления смет, проектно-сметной документации до заключения договора с подрядчиками, контроля за выполнением работ и приемки работ. Решения по всем вопросам проведения капремонта принимаются на общем собрании собственников.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

Денежные средства, внесенные на специальный счет, могут использоваться только на оплату услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Согласно закону Московской области о капитальном ремонте № 66/2013-ОЗ перечень услуг и работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет накопленных средств, исходя из минимального размера взноса, установленного правительством Московской области, 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;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента;
- 7) разработку проектной документации (в случае если ее разработка предусмотрена действующим законодательством РФ);
- 8) проведение экспертизы проектной документации (в случае если разработка предусмотрена действующим законодательством РФ);
- 9) осуществление строительного контроля;
- 10) услуги по техническому обследованию общего имущества многоквартирных домов;

ВНИМАНИЕ!

Средства, внесенные собственниками на специальный счет, идут только на перечисленные выше работы и услуги. Использование средств на иные цели – содержание владельца специального счета, изготовление и доставку платежных документов и т. д. – недопустимо.

11) погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных работ;

12) уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

Проведение капитального ремонта: пошаговая инструкция

Согласно жилищному законодательству капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов должен быть проведен в сроки (периоды), установленные региональной программой капремонта на 2014–2038 годы.

ШАГ 1. УЗНАТЬ, В КАКОМ ПЕРИОДЕ ВАШ ДОМ ДОЛЖЕН БЫТЬ ОТРЕМОНТИРОВАН

Узнать эту информацию можно из региональной долгосрочной программы капитального ремонта, размещенной на сайте фонда. Обращаем внимание, программа корректируется несколько раз в год.

Для реализации долгосрочной программы утверждается краткосрочный план капремонта на 1–3-летний период. Утвержденный порядок формирования краткосрочного плана размещен на сайте Фонда капитального ремонта Московской области – fkr-mosreg.ru.

НОВОСТЬ ДЛЯ САМЫХ АКТИВНЫХ ДОМОВ!

Перечень услуг и работ может быть расширен, если собственники решили платить больше существующего минимального взноса на капитальный ремонт (решение принимается на общем собрании).

ВНИМАНИЕ!

Если собственники формируют средства на спецсчете, а владелец специального счета – региональный оператор, предложения по капремонту могут поступить от собственников, управляющей или обслуживающей организации.

**ШАГ 2. ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ ПО ПРОВЕДЕНИЮ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

Принять решение по видам работ капитального ремонта и способу финансирования капремонта – в соответствии с Жилищным кодексом РФ (ст. 166 и 189).

В протоколе должен быть указан:

- необходимый перечень услуг и (или) работ,
- их стоимость,
- порядок и источники финансирования капремонта,
- срок начала капремонта,
- способ формирования фонда капитального ремонта.

**ШАГ 3. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Не позднее чем через 3 месяца с момента получения положения о капремонте собственники помещений в многоквартирном доме обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании определенное решение (ст. 189 Жилищного Кодекса РФ).

Решением общего собрания собственники должны утвердить:

- перечень работ по капитальному ремонту;
- смету расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта;
- лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

ШАГ 4. ВЫБОР ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Если собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, то за обеспечение проведения капиталь-

ВНИМАНИЕ!

Образец протокола общего собрания размещен на сайте Фонда капитального ремонта Московской области (уточнить можно по телефонам, указанным на последней странице брошюры).

ного ремонта и его результаты, как уже было отмечено, отвечают сами собственники. Поэтому на собрании целесообразно **определить подрядную организацию и заключить с ней договор** на выполнение капитального ремонта. Также решением общего собрания могут определяться существенные условия, на которых заключается договор о проведении работ по капитальному ремонту (лучше обговорить это заранее во избежание возможных судебных споров в будущем).

ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая организация могут быть уполномочены решением общего собрания собственников выступать заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.

ШАГ 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ВЫПОЛНЕНИЕ КАПРЕМОНТА

В договоре о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества рекомендуется детальным образом оговорить порядок расчета с подрядной организацией.

Так, притом что в договоре должна содержаться информация о полной стоимости работ по договору, необходимо указать, что оплата подрядной организации будет производиться средствами, находящимися на специальном счете, открытом в конкретной кредитной организации. Также в договоре рекомендуется прописать, сколько средств и в какой срок будет перечисляться.

ШАГ 6. КОНТРОЛЬ И ПРИЕМКА РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Осуществление строительного контроля также лежит на плечах собственников: они могут включить данный пункт в договор с подрядной организацией, а могут заключить договор с другой организацией, осуществляющей независимый строительный контроль.

При приемке работ присутствуют все заинтересованные стороны: члены ТСЖ (жилищного кооператива) – если они есть, подрядная организация, выполняющая работы, собственники, представители организации по строительному контролю, представители органа местного

самоуправления в качестве собственника помещений в доме. Если комиссия находит нарушения в выполненном ремонте, акт приемки не подписывается – подрядной организации дается время на устранение нарушений. По завершению этого процесса члены комиссии повторно проводят осмотр и (если недостатки устранены) подписывают акт приемки работ.

ШАГ 7. ОПЛАТА РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

Напомним еще раз: чтобы оплатить работы по капремонту со специального счета, собственники должны предоставить владельцу специального счета следующие документы:

- **ПРОТОКОЛ** общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания о выполнении работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- **ДОГОВОР** о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;
- **АКТ ПРИЕМКИ** выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на выполнение работ в размере не более чем 30 процентов от стоимости таких работ по договору.

ШАГ 8. ИНФОРМИРОВАНИЕ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ О ПРОВЕДЕННОМ РЕМОНТЕ

В Фонде капитального ремонта Московской области ведется анализ реализации региональной программы капитального ремонта. Владелец специального счета ежеквартально, в срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, и ежегодно, в срок не позднее 15 февраля года, следующего за отчетным, представляет в Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» сведения об общем количестве многоквартирных домов и количестве многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт, собственники помещений, в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

ВАЖНО ПОМНИТЬ! **Если капитальный ремонт в доме не сделан в запланированный год...**

Собственники, решившие формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, должны отнестись с полной ответственностью к организации ремонта в доме. В законодательстве предусмотрена определенная процедура – на тот случай, если жители дома «забыли» организовать проведение капитального ремонта, либо в случае недостаточности средств на специальном счете.

Если в установленный региональной программой срок собственники не приняли решения и не провели капитальный ремонт дома, хотя такой ремонт признан необходимым, – то орган местного самоуправления может принять решение о прекращении формирования фонда капремонта дома на специальном счете и передаче средств региональному оператору. Такое решение орган местного самоуправления направляет владельцу специального счета (ст. 189 Жилищного кодекса РФ).

В свою очередь, владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на общий счет регионального оператора в течение 1 месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления.

В случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение 1 месяца, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на общий счет регионального оператора.

Досрочный капитальный ремонт

Многие жители домов, которые выбрали способ накопления средств на капремонт «специальный счет», хотят провести ремонт гораздо раньше сроков, установленных региональной программой, то есть досрочно. Возможно ли это?

Да, возможность досрочного проведения капитального ремонта в законодательстве предусмотрена, в частности в пункте 2 статьи 189 ЖК РФ: собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

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

Оценив фактическое состояние элементов общего имущества дома и определив, соответствует ли их состояние обязательным требованиям надежности и безопасности, нуждается ли дом в ремонте, собственники могут принять соответствующее решение. Таким образом, основанием для проведения досрочного капитального ремонта является соответствующее решение, принятое на общем собрании собственников.

ВАЖНО!

Если к моменту принятия решения о капитальном ремонте средств на специальном счете недостаточно, то общим собранием собственников может быть принято любое из предложенных решений:

- решение об уплате взносов на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт,
- решение о привлечении кредитных, заемных средств на проведение капитального ремонта,
- решение об оплате работ по капитальному ремонту в рассрочку (в случае согласия на это подрядной организации),
- решение о закрытии специального счета и переходе на общий счет регионального оператора.

ЧАСТЬ 4

Ответы на актуальные вопросы

? Распространяются ли меры государственной поддержки на дома, которые формируют фонды капремонта на специальном счете?

Закон допускает возможность, что помимо средств собственников, оплаченных в виде взносов на капитальный ремонт, финансовым источником капитального ремонта могут быть бюджетные средства. К примеру, в 2014 году на реализацию программы капремонта в Московской области выделено из федерального бюджета 76 миллионов рублей, из областного бюджета – 538 миллионов рублей.

Также законом установлено, что меры государственной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональной программы предоставляются независимо от применяемого собственниками способа накопления средств на капитальный ремонт. То есть государственная поддержка предусмотрена и для ремонта тех домов, которые копят средства на специальном счете.

? Каковы размеры взносов на капитальный ремонт на 2015 год?

С 1 января 2015 года, в соответствии с постановлением правительства Московской области № 902/41 от 28.10.2014 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2015 год» размер взноса за капремонт составляет 7 рублей 80 копеек в месяц на один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику такого помещения.

? Как осуществить смену способа формирования фонда капремонта (со специального счета на общий счет регионального оператора)?

Чтобы поменять способ формирования фонда капремонта, нужно провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и принять соответствующее решение (не менее чем 2/3 голосов собственников).

В течение 5 дней (в соответствии со ст. 173, 176 ЖК РФ) собственники помещений должны направить протокол общего собрания в региональный фонд капремонта. Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта вступает в силу через 1 месяц. В течение

10 дней владелец специального счета должен подать заявление в банк о закрытии специального счета. И банк соответственно закрывает данный специальный счет и переводит средства на общий счет регионального оператора.

? Какие действия необходимо произвести собственникам для смены владельца спецсчета?

Собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании могут принять решение о смене владельца специального счета – в любое время.

Согласно Жилищному кодексу РФ (ст. 176) после решения общего собрания собственников о смене владельца специального счета о данном решении уведомляются обе стороны: бывший владелец специального счета и вновь выбранный владелец специального счета.

Бывший владелец специального счета (в течение 10 дней после получения соответствующего решения собственников) приходит в банк, где был открыт специальный счет и расторгает с банком данный договор. При этом бывший владелец специального счета предъявляет протокол общего собрания собственников с решением о смене владельца специального счета. Договор специального счета может быть расторгнут при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Остаток денежных средств при закрытии специального счета по заявлению владельца специального счета переводится на другой специальный счет, который открывает уже новый владелец специального счета.

? Зависит ли тариф оплаты в ФКР от возраста дома? Я живу в новом доме, капитальный ремонт которого потребует еще не скоро. Все ли должны платить одинаково?

В соответствии с постановлением правительства Московской области № 902/41 от 28.10.2014 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2015 год» размер взноса за капремонт составляет 7 рублей 80 копеек в месяц на один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику такого помещения.

Размер взноса не зависит от возраста дома. Оплата взноса обязательна для вновь построенных многоквартирных домов, так и значительно ранее возведенных. Платежи для новостроек, как и других домов, необходимы для того, чтобы к плановому моменту ремонта заблаговременно обеспечить накопление достаточной суммы средств на его проведение.

? **Обязаны ли уплачивать взносы за капремонт жители новостроек, если капитальный ремонт потребуется только через несколько лет?**

Обязанность по уплате взносов возникает с месяца, следующего за месяцем, в котором многоквартирный дом включен в областную программу капитального ремонта.

Если ваш дом в настоящее время не включен в такую программу, соответственно, такая обязанность еще не наступила.

В 2015 году в рамках актуализации программы капитального ремонта введенные в эксплуатацию в 2014 году многоквартирные дома должны быть в нее включены.

В течение 6 месяцев с момента опубликования изменений в программе, предусматривающих включение в нее вашего дома, собственники помещений в нем обязаны определить способ формирования фонда капитального ремонта (специальный счет или счет регионального оператора), по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором опубликованы изменения в программе, наступает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Действующим законодательством не предусмотрено освобождение собственников помещений в новостройках от обязанности по уплате взносов.

? **Проживаю в доме, в котором капитальный ремонт дома уже проводился (крыша, фасад, покраска дома, водяные трубы, канализационные, установлена подъездная дверь). За что теперь должен платить и какой ремонт еще требуется?**

Постановлением правительства Московской области № 1188/58 от 27.12.2013 утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014–2038 годы, с которой вы можете ознакомиться на сайте Фонда капитального ремонта Московской области – fkr-mosreg.ru.

Несмотря на проведенный вами ранее ремонт, в течение действия программы потребуется повторное выполнение отдельных работ капитального характера, поскольку полезные эксплуатационные свойства конструкции и материалов имеют конкретный предельный срок, а доведение многоквартирного дома до состояния аварийного недопустимо.

Уплачиваемые взносы направлены, таким образом, не на произведенный ремонт, а на последующий.

? Должны ли уплачивать взносы владельцы встроенных нежилых помещений, которые зачастую располагаются на первых этажах многоквартирных домов?

Собственники нежилых встроенных помещений в многоквартирном доме являются плательщиками взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома на общих основаниях.

? Почему квитанции на уплату взноса на капитальный ремонт выставляются каждому собственнику, а не на квартиру?

В соответствии со статьей 169 Жилищного кодекса Российской Федерации взносы на капитальный ремонт уплачивают собственники. Поэтому если в вашей квартире несколько собственников, то квитанции будут приходиться каждому собственнику в соответствии с принадлежащей ему долей. В отличие от платы за текущий ремонт и содержание жилья, а также за поставленные энергоресурсы, где приходит одна квитанция на квартиру, на капитальный ремонт будет приходиться отдельная квитанция на каждого собственника помещения.

Что будет в том случае, если ремонт делать надо, а дом не смог или не успел аккумулировать денежные средства? Например, в доме имеются должники, но при этом основная масса собственников законопослушна и исправно оплачивает коммунальные услуги.

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 также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора (ст.179, п. 4 ЖК РФ).

Товарищества собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов и региональный оператор должны использовать имеющиеся меры воздействия на должников. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме несет персональную ответственность за выполнение своих обязательств, поэтому обязательства неплательщиков перекладываться на добросовестных соседей не будут.

? Можно ли использовать денежные средства, размещенные на спецсчете на ремонтные работы, не предусмотренные региональной программой?

Проведение видов работ по капитальному ремонту, не указанных в перечне работ, предусмотренных региональной программой, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплаченных в виде взносов на капитальный ремонт сверх минимального размера взносов на капитальный ремонт, при условии наличия решения собственников о проведении таких видов работ по капитальному ремонту и установлению взносов, превышающих минимальный размер.




ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ:

- нормативно-правовые документы по системе капитального ремонта домов
- региональная адресная программа капремонта на 2014–2038 годы
 - перечень домов, виды ремонта и периоды, в которых планируется произвести капремонт
 - интерактивная карта, на которой отображаются все дома, включенные в программу, и сроки проведения работ
- новости, информационные материалы, ответы на вопросы
 - возможность задать любой вопрос (с сайта или по электронной почте)

**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ»**

105064, Москва, Земляной вал, 36

 **8 (495) 917-59-30**

Сайт фонда: fkr-mosreg.ru

Электронная почта: post@fkr-mosreg.ru

**КРУГЛОСУТОЧНАЯ ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ В КОНТАКТ-ЦЕНТРЕ
ГУБЕРНАТОРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ:**

 **8-800-550-50-30**

Брошюра подготовлена Комитетом по труду и занятости населения
Московской области и ГАУ МО «Издательство «Подмосковье»

 **ИЗДАТЕЛЬСТВО
ПОДМОСКОВЬЕ**

Полезная  библиотека
«Подмосковье»

Формат 60x90/16. Объем 1,5 п.л. Гарнитура Garamond.
Печать офсетная. Тираж 5 000 экз. Заказ №

Отпечатано в ОАО «Подольская фабрика офсетной печати», г. Подольск, Ревпроспект, 80/42.