

## **Капитальный ремонт многоквартирных домов в Республики Крым, формирование фондов капитального ремонта многоквартирных домов.**

Постановлением Совета Министров Республики Крым от 30 ноября 2015 года №753 утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Крым на 2016-2045 годы, в которую вошли 297 многоквартирных домов расположенных на территории Сакского района, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также дома у которых износ превышает более 70%. В этой программе также установлен перечень работ и услуг, которые будут финансироваться за счет средств, формируемых исходя их минимального размера взноса на капитальный ремонт, а это ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замену 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 подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; утепление и ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

В настоящее время на территории Республики Крым проводится большая работа по формированию фонда капитального ремонта на специальном счете или счете у регионального оператора.

С 1 июля 2016 года собственники квартир в Республики Крым обязаны будут уплачивать обязательный взнос на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома. Минимальный размер этого взноса определяется субъектами Российской Федерации и рассчитывается с одного квадратного метра на единицу общей площади помещения в многоквартирном доме. В Республики Крым постановлением Совета министров Республики Крым от 30 ноября 2015 года №737 утвержден минимальный взнос на капитальный ремонт в размере 6,16 рублей за 1 кв.метр. Новая система финансирования капитального ремонта многоквартирных домов утверждена федеральным законодательством.

Суть заключается в следующем: каждый собственник обязан ежемесячно осуществлять платеж в установленном размере. Эти деньги поступают на специально открытый банковский счет или в Фонд регионального оператора. Образовавшиеся в результате регулярных платежей накопления в будущем пойдут на осуществление необходимых ремонтных работ. **Взносы на проведение капитального ремонта являются обязательными.** Сразу возникает вопрос, кто должен платить? Ответ прост, платят собственники, наниматели не платят. Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме нести расходы на выполнение капитального ремонта общего имущества была определена Жилищным кодексом с момента его принятия (2005 год). Но до декабря 2012 года вводить или нет плату на капитальный ремонт, в каком размере ее вводить, решало общее собрание собственников помещений в доме. Если решение о

накоплении средств не принималось, плата на капитальный ремонт не включалась в ежемесячные платежи собственников.

Дома старели, здравый смысл подсказывал: ремонт был необходим немедленно или в скором будущем, но собственники не готовились к нему, не имели «резервных» средств.

Согласно внесенным в Жилищный кодекс изменениям собственники помещений теперь **обязаны** уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – взносы на капитальный ремонт). Это сказано в части 1 статьи 169 Жилищного кодекса.

Обязанность вносить взносы на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме – на собственников квартир и собственников нежилых помещений, на граждан, юридических лиц, на собственников муниципальных и государственных помещений. Взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 2 статьи 154 ЖК). Такой взнос стал частью квартирной платы, его нельзя исключить собственнику самому индивидуально, не доплатить по своим личным соображениям.

В случае, если право собственности на помещение перешло к новому собственнику, а у прежнего остались долги по уплате взноса на капитальный ремонт, новый собственник обязан не только вносить взнос на капитальный ремонт, но и погасить долг прежнего собственника (часть 3 статьи 158 ЖК). То есть, долг по взносам на капитальный ремонт общего имущества следует судьбе помещения.

*С какой целью вводятся взносы на капитальный ремонт?*

Взносы на капитальный ремонт вводятся для формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов (ст. 170, ч. 3).

В фонд капитального ремонта кроме внесенных взносов на капремонт зачисляются также проценты, уплаченные собственниками помещений за просрочку внесения взносов, и другие средства в случаях, установленных Жилищным кодексом (ст. 170, ч. 1, ст. 169, ч. 4).

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для:

- оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- оплаты услуг по строительному контролю;
- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту;
- уплаты процентов за пользование кредитами, займами;
- оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на капитальный ремонт многоквартирного дома (ст. 174, ч. 1).

*Какие существуют способы формирования капитального ремонта?*

Жилищный кодекс (ст. 170, ч. 3) определил два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома (далее – фонд капитального ремонта, фонд капремонта):

1. перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2. перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора – организации, создаваемой субъектом Российской Федерации (далее – формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора)

Эти два способа формирования фонда капитального ремонта существенно различаются.

**Способ первый - Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.**

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете означает, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (в банке), фонд капитального ремонта формируется в виде денежных средств, находящихся на таком специальном счете (ст. 170, ч. 3, п. 1, ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе формировать фонд капитального ремонта только на одном специальном счете.

На специальном счете могут «накапливаться» средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома (ст. 175, ч. 4, ЖК РФ).

Открыть специальный счет в банке может юридическое лицо, которое собственники помещений выберут в качестве владельца такого специального счета (ст. 170, ч. 4, п. 4, ЖК РФ).

Слово «специальный», используемое для обозначения банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, означает, что независимо от того, кто открыл такой банковский счет (кто является владельцем специального банковского счета), денежные средства, которые находятся на этом счете принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме (ст. 36.1, ч.1, ЖК РФ).

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 всегда доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый региональной программой срок проведения этих работ еще не наступил.

Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Способ второй - Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора**

Формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет организации, созданной субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов. В нашем случае это региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Республики Крым.

Главной особенностью такого способа является то, что взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора (ст. 179, ч. 1, ЖК РФ), а фонд капитального ремонта формируется в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (ст. 170, ч. 3, п. 2, ЖК РФ).

Это означает, что собственники помещений имеют право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта (ст. 182, ч. 1, ЖК РФ).

Региональный оператор также обязан:

- вести учет средств, поступающих ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учет фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому. Кроме того учет должен вестись и отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме (чт. 183, ч. 1, ЖК РФ);

- по запросу предоставить 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 (ст. 183, ч. 2 и 3, ЖК РФ).

Региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (ст. 182, ч. 1, ЖК РФ).

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора, могут использоваться только для финансирования капитального ремонта общего имущества в этих домах.

Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается (ст. 189, ч. 3, ЖК РФ).

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта у регионального оператора, в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта.

В случае если для финансирования капитального ремонта дома недостаточно средств фонда капитального ремонта, региональный оператор использует для финансирования средства, полученные за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, то есть фактически предоставляет собственникам помещений заём за счет средств регионального оператора (ст. 182, ч. 1, ЖК РФ).

Собственники помещений возмещают региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт дома сверх сформированного фонда капитального ремонта, за счет последующих взносов на капитальный ремонт (ст. 182, ч. 7, ЖК РФ).

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме (ст. 170, ч. 3, ЖК РФ).

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно приниматься общим собранием (ст. 44, ч. 2, п. 1.1, ЖК РФ) количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 46, ч. 1, ЖК РФ).

Способ управления многоквартирным домом не ограничивает собственников помещений в выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

При любом способе управления домом собственники помещений могут выбрать как способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, так и способ формирования фонда у регионального оператора.

Но если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, то выбор лица, которое может быть владельцем специального счета, зависит от способа управления домом.

Собственники помещений в доме, который управляется товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом) могут выбрать в качестве владельца специального счета товарищество (с учетом требований к такому товариществу, установленных пунктом 1 части 2 статьи 175 Жилищного кодекса) или жилищный кооператив, а также регионального оператора.

Собственники помещений в многоквартирном доме, который управляется непосредственно собственниками помещений либо управляющей организацией, в качестве владельца специального счета могут выбрать регионального оператора или управляющую организацию (ст. 175, ч. 2 и 3, ЖК РФ).

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в

многоквартирном доме в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта. На территории Республики Крым собственники должны до 1 апреля 2016 года определиться с выбором способа формирования фонда капитального ремонта.

Контроль за выбором способа формирования фондов капитального ремонта осуществляет региональный орган государственного жилищного надзора «Инспекция по жилищному надзору Республики Крым».

В случае если собственники помещений в установленный срок не выбрали или не реализовали выбранный способ формирования фонда капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора (ст. 170, ч. 7, ЖК РФ).

Но до этого (не позднее чем за месяц до окончания установленного срока) орган местного самоуправления должен созвать общее собрание в многоквартирном доме для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (ст. 170, ч. 6, ЖК РФ).

Для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете или у регионального оператора, собственникам помещений необходимо созвать общее собрание собственников помещений. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня собрания.

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете или у регионального оператора необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, ч. 2, п.1.1; ст. 46, ч.1, ЖК РФ).

В соответствии со ст.175 Жилищного кодекса владельцем специального счета могут быть выбраны:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное в одном многоквартирном доме или в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать (большинство ТСЖ, объединяющих собственников помещений двух и более домов, не смогут быть владельцами специальных счетов);  
-жилищный или жилищно-строительный кооператив иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом;  
-региональный оператор (ст. 175, ч. 2 и 3, ЖК РФ).

Специальный счет может быть только открыт в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд. рублей (ст. 176, ч.2, ЖК РФ).

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 (ст. 176, ч. 1, ЖК РФ);

- в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора в инспекцию по жилищному надзору Республики Крым 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, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае если они определены законом субъекта Российской Федерации (ст. 172, ч. 1).

В случае если владельцем специального счета выбран региональный оператор:

- собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлены это решение (ст. 170, ч. 5, ЖК РФ);

- региональный оператор обращается в кредитную организацию, выбранную собственниками помещений (или выбранную региональным оператором в случаях, указанных Жилищным кодексом), для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ст. 176, ч. 1, ЖК РФ);

- региональный оператор в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет 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 о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае если они определены законом субъекта Российской Федерации (ст. 172, ч. 1, ЖК РФ).

Подтверждением реализации выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете является внесение органом государственного жилищного надзора полученного от владельца специального счета уведомления о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в реестр уведомлений и сведений о специальном счете в реестр специальных счетов.

Еще раз акцентируем внимание, что для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете требуется согласие квалифицированного большинства (не менее двух третей голосов от общего числа голосов) собственников помещений в многоквартирном доме, а

если собственники многоквартирных домов не желают участвовать или не имеют возможности принимать активное участие в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта не принято или не реализовано либо данное собрание не проведено в указанный срок, орган местного самоуправления принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета (ст. 175, ч. 9, ЖК РФ).

**Управление жилищно-  
коммунального хозяйства и  
муниципального имущества**