

Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов
Воронежской области

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

*ПАМЯТКА
СОБСТВЕННИКАМ
ПОМЕЩЕНИЙ*

Январь 2014 г.



**Уважаемые жители
Воронежской области!**

Сегодня одна из самых актуальных тем, связанных с жилищно-коммунальным хозяйством, – новые правила проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Изменения в жилищном законодательстве продиктованы необходимостью системного подхода к ремонту жилого фонда, износ которого в стране и Воронежской области в частности достигает 70%.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ формируется региональная система капитального ремонта многоквартирных домов, которая позволит решить проблему многолетнего недоремонта жилфонда. Создан региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области. При этом собственникам помещений отводится активная роль в контроле за реализацией региональной программы капремонта.

Вот почему очень важно вникнуть в суть новой системы капитального ремонта многоквартирных домов, осознанно выбрать способ формирования фонда капремонта, чтобы в дальнейшем обезопасить себя от неприятных последствий неоправданного решения.

Мы видим свою задачу в том, чтобы предоставить как можно больше информации Вам, собственникам помещений, кому безразлично, в каких домах хотите жить Вы и Ваши семьи.

*С уважением,
Директор Фонда капитального ремонта
многоквартирных домов Воронежской области
А.Н. СЛЕСАРЕВ*



ОГЛАВЛЕНИЕ

I. ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	4
II. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	9
III. ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И СПОСОБЫ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ	12
IV. РЕШЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	24
V. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СЧЕТЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА И НА СПЕЦСЧЕТЕ	27



I. ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Почему собственники обязаны делать взносы на капитальный ремонт общедомового имущества?

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома Жилищным кодексом РФ возложена на собственников помещений в этом доме. 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 общей собственности (ст.158 ЖК РФ).

Для собственников помещений многоквартирных домов изменилась структура платы за жилое помещение, за собственниками законодательно закреплена обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт (формировать фонд капитального ремонта).

Кто обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт общедомового имущества?

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении 8 календарных месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта. Взносы на капитальный ремонт должны вносить все собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме. При этом взносы собственников жилых помещений на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, по которым может быть предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ч.6 ст.159 ЖК РФ).

Кто освобождается от уплаты ежемесячных взносов на капитальный ремонт общедомового имущества?

От уплаты ежемесячных взносов на капитальный ремонт освобождаются следующие категории собственников:

- собственники помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу;
- собственники помещений многоквартирного дома, в отношении которого исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом;
- наниматели государственных и муниципальных жилых (нежилых) помещений, поскольку соответствующие взносы на капремонт уплачивают собственники жилых/нежилых помещений (п.2 ч.1 ст.154 ЖК РФ).

Кем устанавливается размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общедомового имущества МКД?

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Кроме того, в соответствии с ч.8.2 ст.156 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.



*Могут ли доходы от передачи в пользование объектов
общего имущества в МКД быть использованы
в качестве взносов на капитальный ремонт?*

Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

*Допускается ли возврат взносов
собственникам помещений?*

В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

*На что могут быть израсходованы средства фонда
капитального ремонта, сформированного за счет взносов?*

Средства фонда капитального ремонта, сформированные исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, могут использоваться для оплаты следующих услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- 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 многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом правительства Воронежской области перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке 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) и другими видами услуг и (или) работ.

Также эти средства могут быть израсходованы на погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплату процентов за пользование этими кредитами, займами.



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, в том числе для оплаты 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 указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам (ч. 1 ст. 174 ЖК РФ).

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта, по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, могут быть использованы для сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.

С какого момента у собственников помещений возникает обязанность по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт?

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Законом Воронежской области может быть установлен более ранний срок возникновения данной обязанности.

II. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Из какого источника собственник помещения может получить информацию о видах и сроках проведения капитального ремонта в его многоквартирном доме?

Информация о всех многоквартирных домах, расположенных на территории Воронежской области и подлежащих капитальному ремонту, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, очередность и плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, предельные сроки его проведения будет отражена в региональной программе капитального ремонта общего имущества в МКД.

Утвержденная правительством области региональная программа будет в установленном порядке опубликована и размещена на портале правительства Воронежской области, а также на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области в сети «Интернет» (www.fkr36.ru).

Какие дома будут включаться в региональную программу капитального ремонта общего имущества?

В соответствии со ст. 168 Жилищного кодекса РФ в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу.



Будет ли корректироваться региональная программа капитального ремонта?

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год. Это означает, что в региональной программе будут отражаться изменения состава МКД, произошедшие в течение года, в том числе исключены МКД признанные аварийными, включены МКД, вновь введенные в эксплуатацию в прошедшем году, а также учтены результаты проведения мониторинга технического состояния МКД, изменения в отношении видов работ, если отдельные виды работ по капитальному ремонту были выполнены (в том числе по решению собственников).

Не допускается внесение изменений в программу, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

Как будет определяться очередность проведения капитального ремонта общего имущества МКД, включенных в региональную программу капитального ремонта?

В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта будет предусматриваться 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 региональной программы капитального ремонта.

Для чего нужны краткосрочные планы реализации региональной программы капремонта?

В соответствии с ч.7 ст.168 ЖК РФ для реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта.



III. ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И СПОСОБЫ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ

Что такое фонд капитального ремонта?

Фонд капитального ремонта – это сумма средств, уплаченных в виде взносов собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные банком за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Помимо этого, собственники помещений в МКД вправе определить использование прочих доходов для формирования фонда капремонта:

- доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД;
- доходы от рекламы на доме;
- иные доходы.

Какие существуют способы формирования фонда капитального ремонта МКД?

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора;
- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в банке.

Что такое региональный оператор?

Региональным оператором является юридическое лицо, созданное субъектом Российской Федерации с целью устойчивого функционирования жилищно-коммунального комплекса региона, деятельность которого направлена на создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан путем своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Кто является региональным оператором капремонта в Воронежской области?

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области.

Местонахождение Фонда:

394018, Российская Федерация, Воронежская область,
г. Воронеж, ул. Никитинская, 50.

Официальный сайт Фонда – www.fkr36.ru.

Каковы основные функции регионального оператора Воронежской области?

– аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

– открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;



– осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

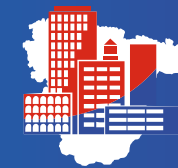
– финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

– взаимодействие с органами государственной власти Воронежской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Каким образом будет формироваться фонд капитального ремонта на счете регионального оператора?

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

В соответствии с указанным договором собственник помещения в многоквартирном доме обязуется ежемесячно в установленные сроки и в полном объеме вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, а также финансирование такого капитального ремонта.



Может ли региональный оператор израсходовать денежные средства фонда на цели, не предусмотренные программой капитального ремонта? Например, на свои административно-хозяйственные нужды.

Нет, не может. Средства для обеспечения текущей деятельности регионального оператора предусматриваются в областном бюджете. В связи с этим средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества.

За счет каких средств региональный оператор будет проводить капитальный ремонт общего имущества?

Капитальный ремонт общего имущества будет проводиться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного на счете регионального оператора, а также за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации и местного бюджета.

Как будет производиться учет фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?

Региональный оператор ведет учет средств, зачисленных в фонд капитального ремонта. Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.



***Может ли собственник помещения
в многоквартирном доме получить информацию
о состоянии фонда капитального ремонта,
сформированного на счете регионального оператора?***

По запросу собственника помещений в многоквартирном доме, лица, ответственного за управление этим многоквартирным домом (товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации), и лица, наделенного соответствующими полномочиями при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме, региональный оператор предоставляет следующие сведения о:

- размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;
- размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

***Кто будет осуществлять контроль
за расходованием средств фонда капитального
ремонта, сформированного на счете регионального
оператора в Воронежской области?***

Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляется попечительским советом Фонда.

Контроль за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, осуществляет Территориальное управление Федеральной службы финансово-бюджетного надзора Воронежской области.

Дополнительно контроль за использованием региональным оператором бюджетных средств осуществляет Счетная палата Российской Федерации, департамент финансово-бюджетной политики Воронежской области, контрольно-счетная палата Воронежской области, контрольно-счетная палата городского округа г. Воронеж.

***Предусмотрена ли ответственность
регионального оператора перед собственниками
помещений в многоквартирном доме?***

Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение, неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Региональный оператор также несет ответственность перед собственниками помещений за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.



Как региональный оператор будет отчитываться перед собственниками помещений в многоквартирных домах?

Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение будут размещаться на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Что такое специальный счет?

Специальный счет – это счет в банке, открываемый для аккумулирования взносов собственников жилья в МКД на проведение капитального ремонта конкретного дома.

Кто может стать владельцем специального счета?

Владелец специального счета – это юридическое лицо, на имя которого открыт специальный счет в банке. Стать владельцем специального счета может:

Во-первых, ТСЖ, созданное в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, по принципу:

- одно ТСЖ – один дом;
- одно ТСЖ – несколько домов, объединенных общей территорией и инженерными сетями, количество квартир в которых не превышает 30 (при условии, что данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с государственным кадастром имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в этих домах) (ч.2-3 ст.175 ЖК РФ).

Во-вторых, владельцем спецсчета может стать ЖСК.



В-третьих, региональный оператор, если соответствующее решение примут собственники помещений в многоквартирном доме.

При этом 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.

Может ли владельцем специального счета быть ТСЖ, не соответствующее указанным требованиям, управляющая компания, а также собственники домов, осуществляющие непосредственное управление многоквартирным домом?

Нет, не могут.

В данных случаях собственники помещений вправе формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора либо определить его в качестве владельца специального счета.

Могут ли собственники помещений многоквартирного дома открыть несколько специальных счетов?

Нет, не могут.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете аккумулируются средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.



Как и где открывается специальный счет?

Специальный счет открывается на имя лица (владельца специального счета) при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют данному требованию, на своем официальном сайте в сети «Интернет».

Какие операции могут совершаться по специальному счету?

По указанию владельца специального счета банк может осуществлять следующие операции:

- списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;
- в случае смены специального счета перечисление денежных средств с одного специального счета на другой специальный счет;
- в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора;

- зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;
- начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;
- перечисление денежных средств, находящихся на специальном счете, в случаях признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (на цели сноса или реконструкции), изъятия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом для государственных или муниципальных нужд (перечисление средств фонда собственникам пропорционально размеру уплаченных ими взносов);
- иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта.

На основании каких документов банк обязан совершать операции по специальному счету?

- 1) Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:
 - протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;



– акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору.

2) Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

- протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;
- кредитного договора, договора займа.

В какой срок собственники помещений должны выбрать способ формирования фонда капитального ремонта?

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Срок принятия указанного решения может быть уменьшен нормативным правовым актом Воронежской области.



Что будет, если собственники не определились с выбором и реализацией способа формирования фонда капитального ремонта?

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок 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 дома на счете регионального оператора.

Может ли быть изменен выбранный способ формирования фонда капитального ремонта?

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.



IV. РЕШЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Как принимается решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений о проведении капитального ремонта (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании.

В случае если в трехмесячный срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

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 многоквартирного 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.



Что должно включать в себя решение общего собрания собственников о проведении капитального ремонта?

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) 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.

V. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СЧЕТЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА И НА СПЕЦСЧЕТЕ

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора последний обеспечивает проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете всю ответственность за организацию проведения капитального ремонта своего многоквартирного дома несут собственники.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, несет региональный оператор. Дополнительно субсидиарную ответственность несет субъект Российской Федерации.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете ответственность за ненадлежащее качество проведенного ремонта несут собственники помещений.

3. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора средства, полученные от



собственников в одних домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах. Это позволит ускорить темпы проведения капитального ремонта.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете использование средств регионального оператора для финансирования капремонта невозможно.

4. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора у собственников не возникнет необходимость получения кредита для восполнения недостающих для капремонта средств.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений при недостаточности денежных средств, необходимых для оплаты работ и услуг по капитальному ремонту, будут вынуждены принять решение на общем собрании об увеличении ежемесячного взноса на капитальный ремонт, либо взять кредит в банке, в связи с чем понести дополнительные расходы на уплату процентов по кредиту.

5. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора организация ведения счета регионального оператора возложена на самого оператора.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете соответствующей работой придется заниматься самим собственникам.

6. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора последний занимается подготовкой технической документации, проектов, контролем качества ремонтных работ.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственникам помещений в многоквартирном доме придется заниматься этим самостоятельно.



7. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора претензионная работа с собственниками помещений, не выполняющими обязательства по уплате взносов на капитальный ремонт, и возникающие в связи с этим расходы, судебные издержки, также будут возложены на регионального оператора.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете претензионной работой с неплательщиками будут заниматься сами собственники.

8. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора контроль за целевым расходованием денежных средств, размещенных на счете регионального оператора, осуществляют федеральные и региональные контрольно-надзорные органы.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете контролировать целевое использование средств фонда капремонта должны сами собственники.

Подготовлено отделом по работе
с участниками капитального ремонта
и отделом по работе со средствами массовой информации
Фонда капитального ремонта многоквартирных домов
Воронежской области.