



Новые правила проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах с 2014 года



Литецк, 2007



NetAuto.ru



Проведение капитального ремонта многоквартирных домов в Липецкой области за 2008-2012 годы



РЕЗУЛЬТАТ:

- Отремонтирован жилищный фонд площадью 2974 тыс.кв.м.
- Улучшено техническое состояние 1447 МКД, в которых проживает более 126 тыс.чел.

**УЛУЧШИЛИ УСЛОВИЯ ПРОЖИВАНИЯ КАЖДЫЙ
8 ЖИТЕЛЬ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

ВСЕГО

5,4 млрд.
руб.

ФОНД

3,6
млрд.руб

СУБЪЕКТ

1,8 млрд.
руб.



Продолжение программы капитального ремонта МКД в 2013 году

Общий объем финансирования программы капитального ремонта в 2013 году - **200 млн. рублей**,
в том числе **средства Фонда -77 млн. руб.**

На территории Липецкой области более 2 тыс. МКД **нуждаются в проведении капитального ремонта**
Общая потребность – 4 млрд. рублей.

Управлением ЖКХ Липецкой области
подготовлен проект закона Липецкой области



«Об отдельных вопросах правового регулирования организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Липецкой области»

Изменения законодательства в части капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

26.12.2012года Федеральным законом №271-ФЗ

**«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации ...»
внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, регулирующие порядок организации региональных систем капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов**

Сокращения, применяемые в данной презентации:

МКД-многоквартирный дом

РСКР МКД- региональная система капитального ремонта многоквартирных домов

Фонд- Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Липецкой области, являющийся региональным оператором

РСКР МКД

КР-капитальный ремонт

Новые обязанности собственников помещений в МКД

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Размер минимального взноса на капитальный ремонт устанавливается субъектом Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (на данный момент рекомендации не разработаны).
2. Выбрать один из способов формирования Фонда капитального ремонта МКД:
 - перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;
 - перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Полномочия Российской Федерации

Методические рекомендации по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах	Подготовлен проект. Размещен на сайте http://www.fondgkh.ru
Порядок осуществления мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности	До настоящего времени не разработан
Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД	До настоящего времени не разработан
Порядок осуществления мониторинга выбора и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта	До настоящего времени не разработан
Порядок осуществления Росфиннадзором контроля за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств полученных от собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора	До настоящего времени не разработан

Администрация Липецкой области устанавливает:

- минимальный размер взноса на КР;
- перечень услуг и (или) работ по КР общего имущества в МКД, в том числе финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта или за счет средств государственной финансовой поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации;
- порядок и формы предоставления государственной поддержки КР общего имущества МКД, включая предоставление гарантий (поручительств), в том числе порядок предоставления такой финансовой поддержки региональным оператором;
- порядок утверждения адресных программ КР общего имущества МКД органами местного самоуправления;

Из каких источников формируется Фонд капитального ремонта МКД и на какие цели может быть использован?

Собственники помещений в многоквартирном доме будут обязаны ежемесячно платить взнос на КР, тем самым будут формировать фонд КР МКД.

- Фонд КР формируется за счет:

- взносов за КР собственников;
- процентов, уплачиваемых собственниками в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по внесению взносов за КР (1/300 ставки рефинансирования);
- банковских процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

Использоваться Фонд КР МКД может для оплаты:

- услуг и (или) работ по КР общего имущества в МКД,
- разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю,
- 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.

В случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда КР используются на цели сноса или реконструкции этого МКД.

Где будут накапливаться средства на КР?

Собственникам предоставляется право выбрать один из предлагаемых Жилищным кодексом Российской Федерации вариантов:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;
- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

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

Что необходимо сделать для формирования фонда КР на счете регионального оператора?

Собственники помещений должны:

- Принять решение о выборе способа формирования Фонда КР на общем собрании собственников жилья.
- Направить протокол общего собрания в адрес Регионального оператора.
- Заключить с Региональным оператором договор о формировании Фонда КР и об организации проведения КР. При этом собственники помещений в этом МКД, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.
- Ежемесячно вносить взносы на КР на счет регионального оператора.

Кто может быть владельцем специального счета?

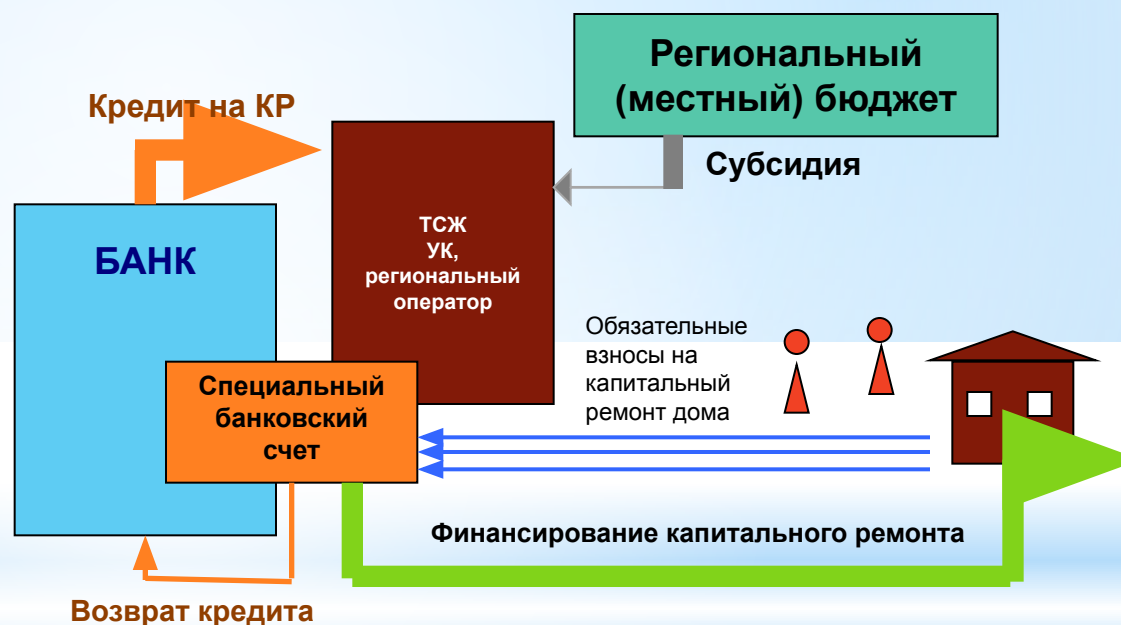
- Товарищество собственников жилья, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном 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.

Фонд капитального ремонта на специальном банковском счете

Ключевые особенности

- Специальный счет открывается для **отдельного многоквартирного дома**
- **Кредитная организация** для открытия специального счета должна иметь собственные средства **не менее 20 млрд руб.**
- Владелец специального счета (в зависимости от способа управления МКД) – ТСЖ, управляющая организация, один из собственников *или региональный оператор*
- **Права на денежные средства на специальном счете многоквартирного дома принадлежат собственникам помещений в МКД**
- Средства на специальном счете могут использоваться **только по решению общего собрания** собственников помещений **на установленные цели** (контроль осуществляет банк)
- Решение о привлечении кредита принимает общее собрание

Схема финансирования капитального ремонта



Капитальный ремонт МКД финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, кредита и средств государственной (муниципальной) поддержки

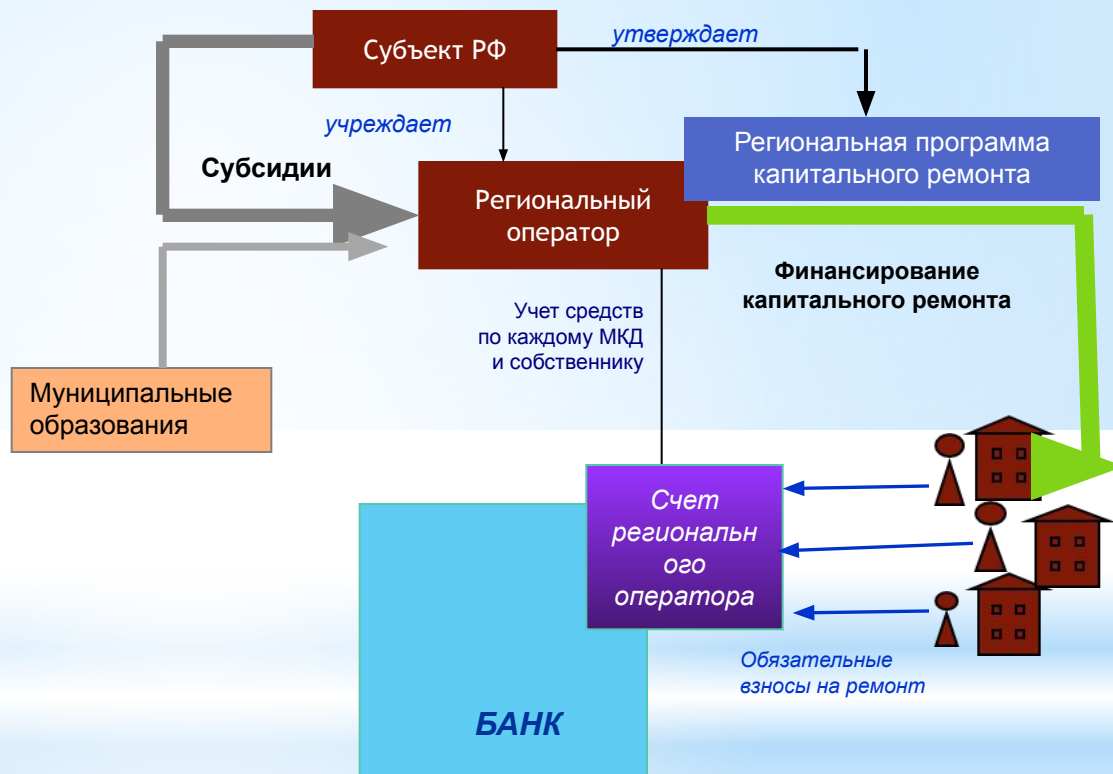
Фонд капитального ремонта на счете регионального оператора

13

Ключевые особенности

- Субъект Российской Федерации создает некоммерческую организацию - оператора фондов капремонта МКД (региональный оператор)
- Взносы собственников помещений на капитальный ремонт уплачиваются на счет регионального оператора.
- Региональный оператор по договору с собственниками обязуется обеспечить организацию и финансирования капремонта МКД в сроки, определенные региональной программой
- Региональный оператор является *техническим заказчиком ремонта*, осуществляет финансирование капитального ремонта
- Очередность капитального ремонта МКД в рамках региональной программы устанавливается исходя из критериев, принятых субъектом РФ
- Субъект РФ несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками

Схема финансирования



Финансирование капитального ремонта МКД осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта дома, перечисленных региональному оператору, средств фондов ремонта других домов, субсидий местного и (или) регионального бюджета

Высший орган исполнительной власти субъекта РФ

Минимальный взнос

Размер минимального ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

Программа

Долгосрочная региональная программа, охватывающая все МКД региона, кроме аварийных, с указанием:

- Адреса;
- Срока ремонта;
- Перечня работ;
- Стоимости работ.

Утверждается на срок, необходимый для проведения капитального ремонта всех МКД, **СРОК КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ДОМА МОЖЕТ БЫТЬ ПЕРЕНЕСЕН НА БОЛЕЕ ПОЗДНИЙ СРОК ТОЛЬКО ПО РЕШЕНИЮ СОБСТВЕННИКА!**

Субсидии из регионального бюджета на капитальный ремонт

Субсидиарная ответственность! Финансирование из бюджета на кассовый разрыв между требуемой суммой на проведение капитального ремонта и объемом собранных средств.

Договор

Региональный оператор

Осуществляет сбор средств с «молчунов» и исполняет функции заказчика капитального ремонта по МКД «молчунов».

Оператор несет ответственность перед собственниками за качество ремонта. **УК (ТСЖ) НЕ УЧАСТВУЮТ В СБОРЕ СРЕДСТВ И ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА!**

Обязательство проведения ремонта МКД, в соответствии с региональной программой.

Взнос за капитальный ремонт по минимальной ставке, установленной высшим органом власти субъекта РФ.

Собственники «молчуны»

Не принявшие решение о формировании фонда ремонта МКД на номинальном счете.

Исполнение

Виды работ по капитальному ремонту МКД

Основные виды:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и (или) ремонт фасада;
- 6) установку 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.

Дополнительные виды:

- разработку проектной документации;
- проведение государственной экспертизы проекта.

Кто осуществляет контроль деятельности Регионального оператора?

Контроль осуществляют:

- уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
- федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий контроль и надзор в финансово-бюджетной сфере;
- органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований;
- счетная палата Российской Федерации;
- контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации.

Необходимо обратить внимание на строго целевое назначение средств, полученных региональным оператором от собственников, формирующих фонды на счетах (счете) регионального оператора, — только на финансирование расходов по КР. При этом допускается право регионального оператора использовать средства фонда КР одного многоквартирного дома для финансирования работ по КР другого многоквартирного дома на возвратной основе.

Спасибо за внимание!
