



# 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 <a href="http://www.fondgkh.ru">http://www.fondgkh.ru</a>
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?

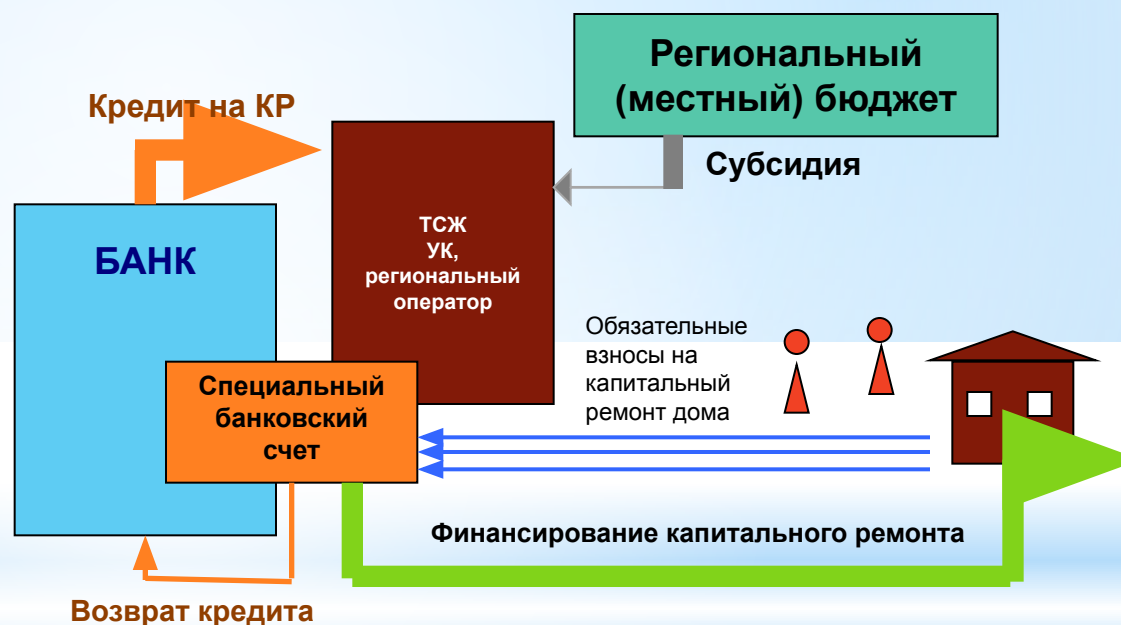
- Товарищество собственников жилья, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном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

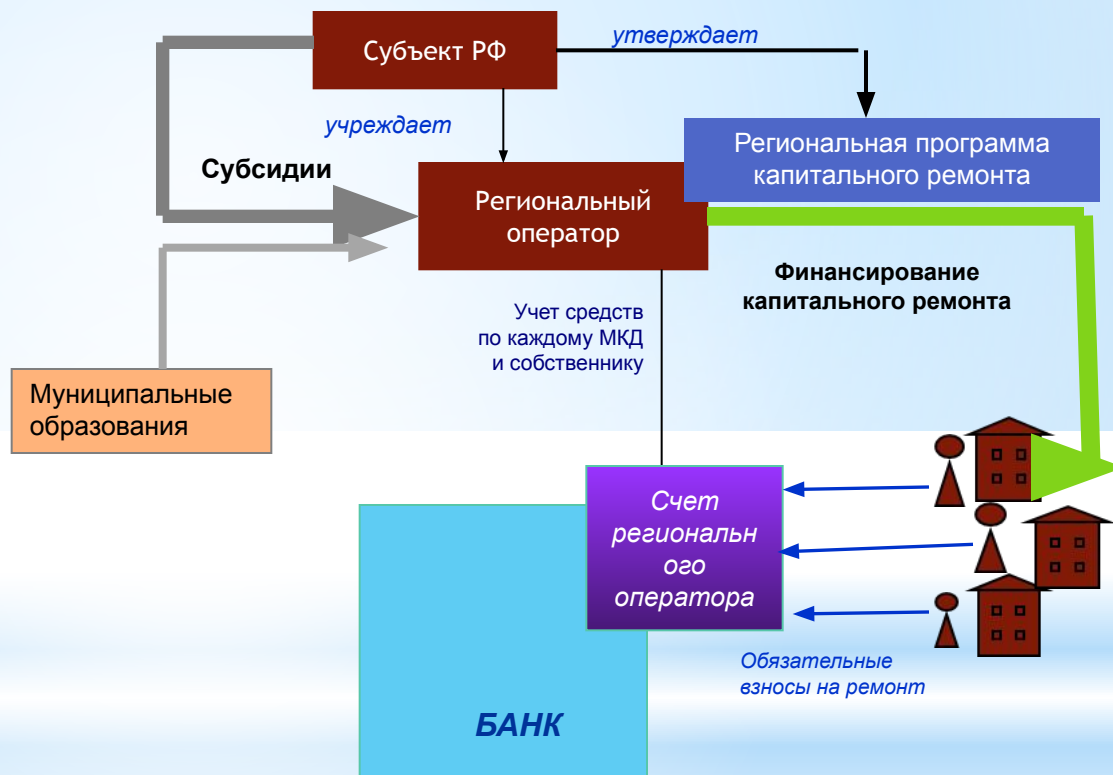
# Фонд капитального ремонта на счете регионального оператора

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.

# 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!**

---

---