



**Организация проведения
капитального ремонта общего
имущества в многоквартирных домах
в городе Москве**

Основные нормативные правовые акты

Федеральные:

Жилищный кодекс Российской Федерации (раздел IX)

Города Москвы:

Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»

Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах города Москвы в 2015 году»

Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 834-ПП «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»



Основные положения ЖК РФ в части организации проведения капитального ремонта

Полномочия Российской Федерации:

- определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта;
- методическое обеспечение деятельности региональных операторов;
- мониторинг выбора и реализации собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта

Полномочия субъектов Российской Федерации:

- утверждение региональных программ, внесение изменений в программы;
- создание регионального оператора
- утверждение краткосрочных планов капитального ремонта;
- установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;
- установление перечня работ, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта
- установление порядка проведения мониторинга технического состояния домов

Обязанности собственников помещений:

- выбор способа формирования фонда капитального ремонта;
- уплата взносов на капитальный ремонт.



Региональная программа капитального ремонта

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах города Москвы утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП

Региональной программой определяются предельные сроки проведения капитального ремонта каждого многоквартирного дома.

Региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов субъекта РФ.

Региональная программа города Москвы сформирована на 30 лет.

В Региональную программу города Москвы не включаются дома:

- в которых имеется менее 3х квартир;
- в отношении которых на дату принятия региональной программы определены порядок, сроки, источники финансирования реконструкции или сноса.

Региональная программа города Москвы подлежит актуализации не реже чем один раз в год, не позднее 30 октября.



Региональная программа капитального ремонта

Очередность проведения капитального ремонта

Региональная программа разрабатывается на основании данных:

- о годах ввода многоквартирных домов в эксплуатацию;
- технических характеристиках и оценке состояния многоквартирных домов;
- сведений о проведенных капитальных ремонтах.

Очередность проведения капитального ремонта определяется по видам работ, с учетом следующих критериев:

- продолжительность эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов;
- оценка технического состояния инженерных систем и конструктивных элементов.

Очередность проведения капитального ремонта определяется по балльной системе, определенной в приложении к Региональной программе города Москвы.



Региональная программа капитального ремонта

Размер минимального ежемесячного взноса и перечень работ, которые могут выполняться за счет минимального взноса, определены постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП.

Минимальный взнос на 2015 год составляет 15 рублей на метр общей площади помещения в месяц.

Перечень работ, финансируемых за счет минимального размера взноса:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения;
- ремонт или замена лифтов, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента;
- ремонт систем ДУ и ППА;
- ремонт или замена мусоропровода;
- ремонт или замена внутреннего водостока;
- разработка и проведение экспертизы проектной документации, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям техрегламента ТР ТС 011/2011



Формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома

Способы формирования фонда капитального ремонта

Перечисление взносов на специальный счет

(далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете)

Решение о размере взноса на капитальный ремонт, сроках проведения ремонта и другие вопросы решаются собственниками помещений

Перечисление взносов на счет регионального оператора

(далее – формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора)

Обязанность по организации и проведению капитального ремонта возлагается на регионального оператора



Выбор способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома

Способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома выбирается на общем собрании собственников помещений **в течение 5 месяцев** после официального опубликования региональной программы капитального ремонта. (постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП)

Не позднее чем **за месяц** до окончания установленного срока, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

В случае, если собственники помещений не выбрали и не реализовали в установленный срок способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.



Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее установленного нормативным правовым актом субъекта РФ;
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;
- сроки проведения капитального ремонта, которые не могут быть позднее планируемых региональной программой сроков;
- владелец специального счета
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет



Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Владельцем специального счета при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может выступать:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом;
- жилищный кооператив или иной специализированный кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом;
- управляющая организация;
- региональный оператор.



Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Выбор кредитной организации

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей.

Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям для открытия специального счета, на своем официальном сайте в сети "Интернет"



Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора осуществляется:

- на основании решения общего собрания собственников помещений
- по решению органа местного самоуправления, в случае, если такими собственниками решение о способе формирования фонда капитального ремонта не принято, либо решение о способе формирования фонда на специальном счете не реализовано

Собственники заключают с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации капитального ремонта.



Региональный оператор

Региональный оператор в городе Москве учрежден постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 834-ПП

Региональный оператор создан в организационно-правовой форме фонда.

Основные функции регионального оператора:

- аккумулярование взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора
- открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по ним
- осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества
- финансирование расходов на капитальный ремонт

Счет для совершения операций по аккумулярованию и расходованию средств, полученных фондом от собственников помещений, открывается в Департаменте финансов города Москвы



Региональный оператор

Обязанности регионального оператора в части обеспечения выполнения капитального ремонта

- подготовка предложения о сроке начала капитального ремонта, перечне и объеме работ, их стоимости, порядке и источниках финансирования и пр.
- обеспечение подготовки задания на оказание работ по капитальному ремонту
- привлечение подрядных организаций
- контроль качества и сроков проведения работ, их соответствия требованиям проектной документации
- осуществление приемки выполненных работ



Контроль за формированием фонда капитального ремонта

Владелец специального счета в течение 5 рабочих дней с момента открытия счета уведомляет органы жилищного надзора о способе формирования фонда:

- копия протокола общего собрания о способе формирования фонда, размере ежемесячного платежа, перечне работ, сроке проведения капитального ремонта, владельце специального счета и кредитной организации
- справка банка об открытии специального счета

Региональный оператор предоставляет в органы жилищного надзора сведения о многоквартирных домах, в которых собственники приняли решение о формировании фонда на счете регионального оператора и сведения о поступлении средств на счет



Контроль за формированием фонда капитального ремонта

Владелец специального счета представляет в органы жилищного надзора сведения о поступлении средств от собственников

Орган жилищного надзора ведет реестр уведомлений, специальных счетов, информирует органы власти о многоквартирных домах, где способ формирования фонда не выбран



Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

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

Изменения способа формирования фонда не допускается до погашения кредита, полученного на проведение капитального ремонта общего имущества.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания, в случае, если иной срок не будет установлен субъектом РФ.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания.



Проведение капитального ремонта

Проведение капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о проведении капитального ремонта может быть принято собственниками помещений в любое время по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Не менее чем за шесть месяцев до установленного региональной программой года проведения капитального ремонта (если иной срок не установлен субъектом РФ), лицо осуществляющее управление многоквартирным домом либо региональный оператор представляет собственникам предложения о проведении капитального ремонта.

Не позднее чем через три месяца с момента получения данных предложений (если иной срок не установлен субъектом РФ), собственники обязаны принять решение о проведении капитального ремонта.

