

Азбука

капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах



Аннотация

Вашему вниманию представлена азбука капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющаяся извлечением из первого в России учебника для потребителей услуг ЖКХ - Азбуки для потребителей услуг ЖКХ, разработанного ведущими экспертами в сфере жилищно-коммунального хозяйства, среди которых эксперты Минстроя России, Государственной корпорации - Фонд содействия реформированию ЖКХ и др. В Азбуке для потребителей услуг ЖКХ простым языком рассказываются специфические отраслевые темы с иллюстрациями и доступными разъяснениями.

С полным текстом Азбуки для потребителей услуг ЖКХ вы можете ознакомиться на сайте Государственной корпорации - Фонд содействия реформированию ЖКХ: <http://fondgkh.ru>, сайте Регионального фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Красноярского края: fondkr24.ru, а также на сайте Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края: <http://www.krasnadzor.ru>

Азбука для потребителей услуг ЖКХ подготовлена в целях повышения грамотности потребителей жилищно-коммунальных услуг, формирования хозяйственного отношения к общему имуществу в доме. Учебный материал содержит детальный разбор жилищного законодательства по таким вопросам, как:

- состав общего имущества в многоквартирном доме, его содержание и текущий ремонт;
- проведение общего собрания собственников;
- предоставление коммунальных услуг;
- организация и проведение капитального ремонта и т. д.

Азбука для потребителей услуг ЖКХ будет интересна всем, кто владеет и пользуется собственностью в многоквартирном доме и желает улучшить свои знания по управлению имуществом. Книга научит экономить плату за услуги, а именно — выступать грамотным заказчиком жилищных услуг, рационально использовать коммунальные услуги, осуществлять энергосервисные мероприятия в многоквартирном доме.

СОДЕРЖАНИЕ

» В каких домах будет проводиться капитальный ремонт?.....	3
» Какие работы входят в капремонт?	4
» Региональные программы капитального ремонта. Региональный оператор	4
» Как накопить средства на капремонт?.....	5
» Специальный счет	6
» Счет регионального оператора — «общий котел»	8
» «Общий котел» и спецсчет: основные черты	8
» Как правильно выбрать спецсчет на капремонт	10
» Проведение капремонта в многоквартирных домах.....	11
» Аварийное жилье	12

Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

В соответствии с разделом 9 Жилищного кодекса РФ (декабрь 2012 года) в регионах появились новые программы капитального ремонта много квартирных домов. В этих программах устанавливаются конкретные сроки выполнения работ по капитальному ремонту в каждом доме. Кроме того, программы подразумевают обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт со стороны собственников помещений в много квартирных домах.

До этого собственники самостоятельно решали: собирать денежные средства на капитальный ремонт общего имущества и производить работы или отказаться от этого и жить «на свой страх и риск».

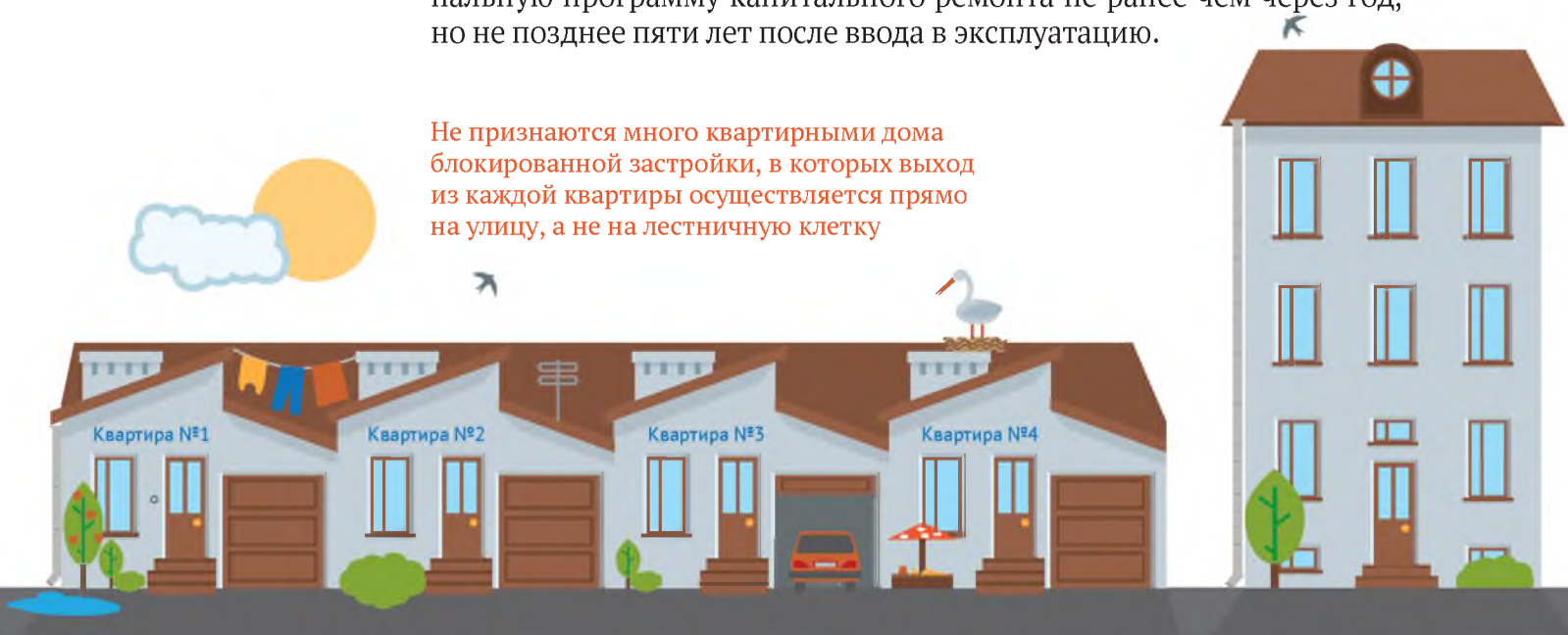
За последнее время в законодательстве появилось немало нововведений, касающихся проведения капитального ремонта и его финансирования. Разберем их подробно.

В КАКИХ ДОМАХ БУДЕТ ПРОВОДИТЬСЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

Капитальный ремонт общего имущества осуществляется в обязательном порядке во всех много квартирных домах на территории России. При этом не признаются таковыми дома блокированной застройки, то есть те, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо на улицу, а не на лестничную клетку.

Вновь созданные многоквартирные дома включаются в региональную программу капитального ремонта не ранее чем через год, но не позднее пяти лет после ввода в эксплуатацию.

Не признаются много квартирными дома блокированной застройки, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо на улицу, а не на лестничную клетку



КАКИЕ РАБОТЫ ВХОДЯТ В КАПРЕМОНТ?

Полный перечень работ, которые относятся к капитальному ремонту, позволяет легко понять, на что могут рассчитывать жители дома, желающие, чтобы их многоквартирный дом действительно привели в порядок, а не ограничились косметической покраской стен в подъезде.

Капремонт — это:

- 1 Ремонт внутридомовых инженерных систем: электричества, отопления, горячей и холодной воды, газа, водоотведения, с установкой коллективных приборов учета.
- 2 Ремонт или замена лифтов.
- 3 Ремонт крыши.
- 4 Ремонт подвалов (тех, что относятся к общему имуществу).
- 5 Ремонт фасада.
- 6 Ремонт фундамента.



Где это
сказано?

ч. 1,2 ст. 166
Жилищного кодекса
РФ

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР

Для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта субъектами РФ формируются и утверждаются региональные программы капитального ремонта. В рамках одного региона принимается одна программа, которая должна содержать:

- 1 Перечень всех многоквартирных домов в регионе.
- 2 Перечень услуг и работ по капремонту, которые будут производиться в домах.
- 3 Сроки проведения капремонта в домах.

Найдите эту программу в Интернете на сайте Регионального фонда: Fondkr24.ru. Это некоммерческая организация, которая создается в каждом субъекте с целью обеспечения финансирования и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета или выбрали способ накопления средств на счете регионального оператора, так называемом «общем



Важно
знать

Жители дома тоже имеют право расширить список работ. Для этого собственникам помещений нужно на общем собрании проголосовать за то, чтобы ежемесячный взнос на капремонт превышал минимальные значения. Тогда всё, что пойдет сверх минимума, собственники смогут тратить на ремонт дома по своему усмотрению.

котле». В программе вы сможете прочитать, какой именно ремонт запланирован в вашем доме и каковы предельно допустимые сроки его проведения. При этом не забывайте: региональная программа каждый год должна актуализироваться, то есть данные в ней могут изменяться.

В целях исполнения региональной программы капитального ремонта муниципалитеты утверждают краткосрочные планы реализации. Данные планы формируются на срок до трех лет и интересны собственникам тем, что в них содержатся следующие уточнения:

- конкретизация сроков проведения работ на время действия краткосрочного плана;
- уточнение планируемых работ и услуг;
- определение размера и видов государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

КАК НАКОПИТЬ СРЕДСТВА НА КАПРЕМОНТ?

Платить или не платить за капремонт — так вопрос уже не стоит. Собственникам был предоставлен период времени для того, чтобы определиться со способом накопления средств на капитальный ремонт. После истечения указанного срока ежемесячная оплата взносов становится обязанностью собственников жилья.

Если вы решили провести капремонт или какие-то работы в доме в рамках капремонта досрочно, т. е. до наступления срока капремонта, установленного для вашего дома региональной программой, то затраченная на эти работы сумма учитывается в счет оплаты будущих платежей за капитальный ремонт при условиях:

- для проведения этих работ вы использовали только собственные средства (не привлекая средства бюджета или регионального оператора);
- эта сумма не превышает предельную стоимость таких работ, установленную местным правительством.

Фонд капремонта дома — это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт.

Формировать его можно двумя способами:

- 1 На счете регионального оператора (его еще называют «в общем котле»).
- 2 На специальном счете, открытом для конкретного дома.

Срок для принятия собственниками решений не может быть более шести месяцев с момента опубликования региональной программы. За это время они должны определиться, какой вариант предпочесть. Если собственники помещений не смогут сами принять решение за отведенное время, их дом автоматически отнесут к тем зданиям, средства на ремонт которых идут в «общий котел».

В любом случае решение, которое примут собственники, они смогут потом изменить посредством голосования на общем собрании. Но при этом у них не должно быть непогашенных кредитов, займов и других обязательств, взятых на проведение капремонта.



Где это сказано?

ч. 1 ст. 169 Жилищного
кодекса РФ



Важно знать

Собственники помещений — члены ТСЖ — могут решить не платить за капремонт из своего кармана, а направлять на этот счет средства, которые, к примеру, товарищество зарабатывает, сдавая помещения в доме или фасады под рекламу (либо доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ). Но это решение нужно принять коллективно, на общем собрании.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

Его отличие от «общего котла» в том, что на него перечисляются средства, которые платят жители только одного конкретного дома, и, соответственно, потратить их можно только на капремонт данного дома. Владельцем же специального счета в банке (на чье имя будет открыт этот спецсчет) могут быть:

- 1 ТСЖ, в состав которого входит только один дом (или несколько домов, если они расположены в пределах одного земельного участка и имеют общие инженерные сети); для этого собственники помещений должны принять решение на общем собрании о том, что они согласны открыть спецсчет на имя ТСЖ.
- 2 Жилищный, жилищно-строительный кооператив (для этого собственники помещений должны принять соответствующее решение на общем собрании).
- 3 Управляющие организации (такое право им предоставлено с января 2015 года).
- 4 Региональный оператор. На его имя тоже можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома. Если собственники помещений примут такое решение, то средства на капремонт их дома будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», как у всех остальных домов, а на отдельном счете в банке.

Если выбранный владелец специального счета прекращает свое существование или по иным причинам не может продолжать исполнять свои обязанности, собственники в течение двух месяцев обязаны выбрать нового владельца. Если в указанный срок решение не принято, орган местного самоуправления самостоятельно назначает владельцем специального счета регионального оператора. В случае когда собственники взяли кредит на капитальный ремонт, а владелец специального счета — не региональный оператор — обанкротился, орган местного

Не важно, на чье имя открыт счет, — средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт



Где это
сказано?

ч. 4 ст. 170 Жилищного
кодекса РФ



Важно
знать

Не забывайте: на то, чтобы перейти со специального счета на «общий котел», нужен всего месяц. На то, чтобы выйти из «общего котла» и сформировать свой спецсчет, потребуется 2 года (если региональные власти не установили меньший срок). Причина столько длительного «расставания» в том, что из «общего котла» собственники помещений уйдут вместе со всеми средствами, которые накопились на счете их дома, и региональному оператору потребуются время, чтобы подготовить собранную собственниками сумму для передачи на специальный счет.



Где это
сказано?

ч. 6 ст. 175 Жилищного
кодекса РФ



самоуправления имеет право в течение 10 дней поручить региональному оператору выполнять функции владельца специального счета до принятия соответствующего решения на общем собрании.

Не важно, на чье имя открыт счет, — средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт. Их нельзя израсходовать на покрытие долгов ТСЖ, УК (в любом случае) или Регионального оператора (за исключением ситуации, когда у регионального оператора долги возникли вследствие исполнения решения общего собрания собственников, а также по задолженностям за работы / услуги по капитальному ремонту). Даже при банкротстве владельца специального счета денежные средства, находящиеся на нем, не включаются в конкурсную массу.

Закон четко прописывает, какие именно денежные операции можно проводить со средствами, которые находятся на специальном счете.

Кроме того, во время списания средств со счета банк обязан проверять, есть ли у того, кто снимает средства, необходимые для этого документы.

В каком банке (или кредитной организации) открыть спецсчет? Этот вопрос должны решить сами собственники. Основное условие: это должен быть российский банк, величина собственных средств которого составляет не менее 20 миллиардов рублей. В случае если специальный счет открывается на имя регионального оператора, собственники могут поручить ему решить вопрос с выбором банка. В этом случае кредитная организация будет выбрана по результатам торгов.

Полную информацию о банках и кредитных организациях, которые соответствуют этому требованию, можно найти на сайте Центробанка России: <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ они не накапливают требуемой суммы, то их многоквартирный дом вместе с накоплениями на специальном счете попадает в «общий котел» регионального оператора и последний выполняет требуемые работы.

С принятием в июне 2015 года Федерального закона 176-ФЗ появилось дополнительное основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел».

Так, в случае если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 50 % от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора по решению Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее - Служба).

Каждый месяц Служба мониторит собираемость взносов по открытым спецсчетам. Если будет установлено, что по конкретному специальному счету собираемость средств составляет менее чем 50 %, Служба направит владельцу специального счета предупреждение с требованием погасить образовавшийся долг в срок не позднее чем через 5 месяцев с момента получения уведомления. Владелец специального счета в течение 5 дней будет обязан уведомить собственников помещений в таком доме о необходимости погашения существующей задолженности. Если за 2 месяца до истечения срока погашения



Где это
сказано?

ч. 1, 2 ст. 177 Жилищного
кодекса РФ

задолженности требуемая сумма не будет набрана, владелец специального счета предложит собственникам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. Если и в этом случае проблему решить не удастся, Служба примет решение о переводе такого дома в «общий котел».

Страховать средства или нет? Это выбор собственников помещений. По закону страхование спецсчета не обязательно.

СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА — «ОБЩИЙ КОТЕЛ»

Основной принцип «общего котла» — ежемесячно платят все, а ремонтируются в порядке очереди, установленной региональной программой.

За сохранность денег в «общем котле» отвечает региональный оператор. Если он не справится со своей задачей, ответственность ляжет на региональные власти.

«ОБЩИЙ КОТЕЛ» И СПЕЦСЧЕТ: ОСНОВНЫЕ ЧЕРТЫ

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора («общий котел»)
Источники формирования фонда капитального ремонта дома	
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт
Собранные взносы остаются собственностью собственников помещений многоквартирного дома	Собранные взносы переходят в собственность регионального оператора
Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов	Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов
Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком	Региональный оператор вправе размещать денежные средства на депозитах и тем самым также получать банковские проценты
Самостоятельный контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производит владелец специального счета или третье лицо по отдельному договору с собственниками)	Контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производятся региональным оператором)

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора («общий котел»)
Открытие и сопровождение специального счета производится банком, возможно, за дополнительную плату	Содержание счета осуществляется за счет собственных средств регионального оператора
Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи, взыскание задолженности осуществляются владельцем специального счета или третьим лицом за плату по договору с собственниками	Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляются региональным оператором за счет собственных средств регионального оператора

Особенности в организации капитального ремонта

Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несут собственники помещений	Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несет региональный оператор
Если собственники помещений так решат на общем собрании, они могут провести капремонт раньше, чем предписывает региональная программа	Собственники помещений не могут повлиять на сроки капремонта
Собственники могут принять решение взять кредит на капремонт или объявить дополнительный сбор средств	Кредитование или дополнительный сбор с собственников не требуется
Собственники могут принять решение провести другие работы за счет дополнительных взносов, которые могут собираться на тот же специальный счет	Не предусматривается возможность проведения иных работ, кроме установленных региональной программой
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту – по решению общего собрания собственников помещений. Собственники могут выбрать подрядную организацию и на конкурсной основе	Подрядные организации привлекаются через аукцион или конкурс. В состав конкурсной комиссии входит представитель собственников помещений в многоквартирном доме
Подрядная организация отвечает за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту перед заказчиком	Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несет региональный оператор
Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно в течение одного месяца с момента принятия решения	Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно не ранее чем через два года после принятия решения

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора («общий котел»)
Предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта при достижении определенной доли средств от стоимости работ (в зависимости от года постройки дома)	Не предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта

КАК ПРАВИЛЬНО ВЫБРАТЬ СПЕЦСЧЕТ НА КАПРЕМОНТ

Начинать подготовку к выбору спецсчета нужно заранее, еще до проведения общего собрания собственников. Первым делом нужно ознакомиться с предложениями банков и, выбрав несколько наиболее подходящих вам, вынести их на обсуждение инициативной группы. Кроме того, нужно рассмотреть проект договора с организацией, которая будет вести работу со спецсчетом: начислять платежи, печатать квитанции, вести работу с должниками.

Повестка дня общего собрания, посвященного выбору спецсчета, обязательно должна содержать следующие вопросы:

- 1 Об установлении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (он не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, определенный в вашем регионе).
- 2 Об утверждении перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (этот перечень должен быть не меньше, чем тот, что указан в вашей региональной программе капремонта).
- 3 О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (их нельзя устанавливать более поздними, чем те, что прописаны в региональной программе).
- 4 О выборе владельца специального счета.
- 5 О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет. Если собственники помещений не смогут выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или она окажется не соответствующей требованиям, вопрос об этом выборе будет считаться переданным на усмотрение регионального оператора.
- 6 О выборе лица, которое будет оказывать услуги по сопровождению специального счета (начислять платежи, печатать квитанции с отдельными банковскими реквизитами, уплачивать банковские комиссии, вести претензионно-исковую работу с должниками).
- 7 Об определении размера денежных средств, собираемых на оплату услуг по сопровождению специального счета.

Общее собрание нужно провести путем очного голосования, и только если оно не состоится, провести его еще раз, но уже в заочной форме.

После того как счетная комиссия учтет все голоса, решение собрания нужно будет оформить путем составления протокола собрания,



Важно знать

Для того чтобы решение по выбору специального счета в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт было принято, за него должны проголосовать собственники, обладающие не менее чем 2/3 от общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

а затем оригинал этого протокола направить в адрес той организации, что будет выбрана владельцем счета.

ПРОВЕДЕНИЕ КАПРЕМОНТА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

По общему правилу, проведение работ по капитальному ремонту осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Однако в случае, когда в установленные сроки указанное решение не принято, капитальный ремонт реализуется посредством решения органа местного самоуправления.

Решение общего собрания собственников о выполнении работ по капитальному ремонту может быть принято ими:

- по собственной инициативе;
- по предложению регионального оператора;
- по предложению лица, осуществляющего предоставление услуг по содержанию общего имущества.

Решение общего собрания по вопросу проведения работ по капитальному ремонту должно содержать:

- а) перечень работ по капитальному ремонту;
- б) смету расходов на капитальный ремонт;
- в) сроки проведения капитального ремонта;
- г) указание на источники финансирования капитального ремонта;
- д) указание на 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.

Если собственники формируют фонд капитального ремонта в «общем котле» и не примут вышеуказанного решения в течение трех месяцев с момента получения соответствующих предложений Регионального оператора, указанные работы проводятся по реше-



Где это
сказано?

ч. 5 ст. 189 Жилищного
кодекса РФ

Собственники, чьи
дома были признаны
аварийными
после указанного
срока, имеют
несколько вариантов
действий



нию муниципалитета в соответствии с предложениями регионального оператора.

АВАРИЙНОЕ ЖИЛЬЕ

Аварийным признается жилье, имеющее деформацию фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (п. 34 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47)

Жилье признается аварийным органом местного самоуправления на основании решения межведомственной комиссии.

По результатам работы комиссии принимается одно из следующих решений:

- о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;
- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;
- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Жильцы многоквартирных домов, признанных до 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу, расселяются в новое жилье бесплатно, за счет бюджетных средств. Расселение в рамках федеральной программы должно завершиться в 2017 году.

Собственники, чьи дома были признаны аварийными после указанного срока, имеют четыре варианта действий:

- 1 Заказать и провести за свой счет реконструкцию многоквартирного дома.
- 2 Снести дом, продать земельный участок, поделить полученные деньги и за свой счет переселиться в другое жилье.
- 3 Снести дом и построить на его месте новый за счет собственных средств.
- 4 Стать нанимателями жилья по договору социального найма.

В случае если многоквартирный дом был включен в региональную программу капитального ремонта и впоследствии был признан аварийным, средства из фонда капитального ремонта направляются на снос или реконструкцию дома, а собственники действуют по одному из четырех вышеприведенных вариантов.