

Департамент жилищно-коммунального хозяйства
администрации г. Липецка

Что нужно знать о капитальном ремонте?

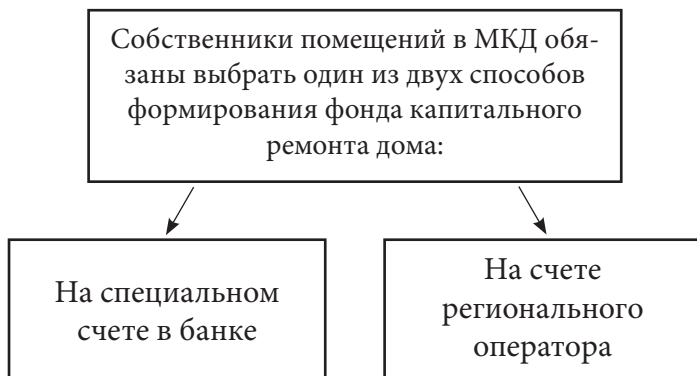
Липецк 2013

Цели и задачи капитального ремонта:

- улучшение условий проживания
- энергосбережение
- продление жизни дома



Что нужно знать о капитальном ремонте?



Новые обязанности собственников помещений в МКД

1. Собственники помещений в многоквартирном доме **обязаны** уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ст. 169, ч. 1 ЖК РФ). Размер минимального взноса на капитальный ремонт устанавливается субъектом Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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.

Если собственники помещений в МКД в течение двух месяцев после официального опубликования региональной программы КР не выберут способ формирования фонда КР, ОМСУ примет решение о формировании такого фонда на счете регионального оператора.

Администрация Липецкой области утверждает:

- региональную программу КР;
- 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 КР может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок и условия изменения этого способа установлены ст. 173 ЖК РФ.

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 (образец протокола прилагается).
- 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 счете регионального оператора. 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 финансирование 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

Фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. Схема финансирования

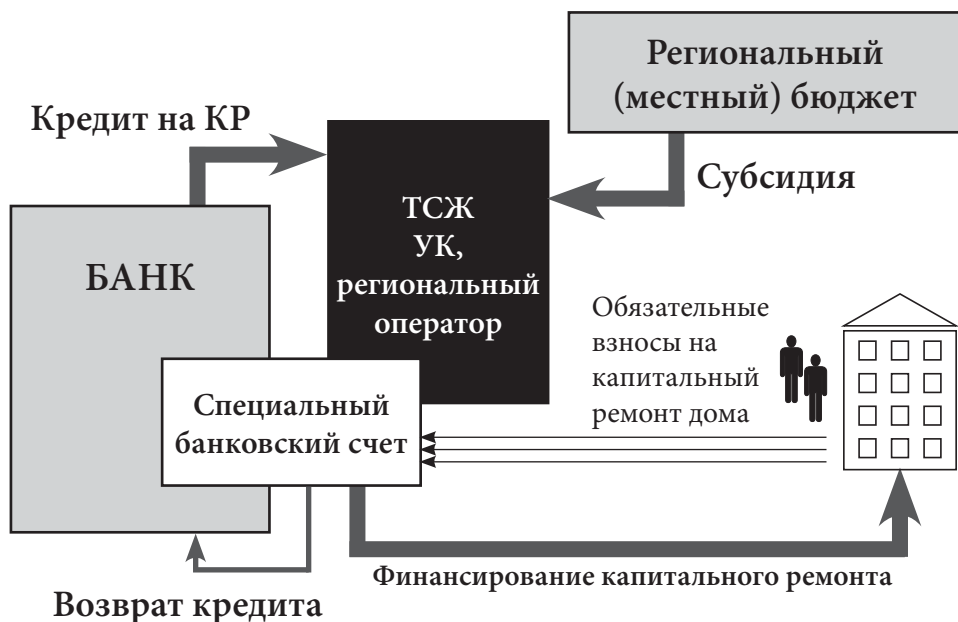


Финансирование капитального ремонта МКД осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, а также может осуществляться с применением мер финансовой поддержки за счет средств бюджетов: федерального, субъекта РФ и местного. В порядке и на условиях, которые предусмотрены федеральным законодательством, законами субъекта РФ, муниципальными правовыми актами.

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, жилищный кооператив 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

Фонд капитального ремонта на специальном банковском счете. Схема финансирования капитального ремонта



Капитальный ремонт МКД финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, кредита, также может осуществляться с применением мер финансовой поддержки за счет средств бюджетов разных уровней: федерального, областного и местного. В порядке и на условиях, которые предусмотрены федеральным законодательством, законами субъекта РФ, муниципальными правовыми актами.



Высший орган исполнительной власти субъекта РФ

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

Договор

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 замена 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) установка 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:

- разработка 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.

Образец протокола общего собрания собственников помещений МКД

ПРОТОКОЛ № _____ внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме

УК (ТСЖ) _____

«__» _____ 20__ года

Адрес: _____

Общая площадь помещений дома _____ м².

Площадь помещений, находящихся в собственности физических лиц _____ м².

Площадь помещений, находящихся в собственности юридических лиц _____ м².

Площадь помещений, находящихся в муниципальной собственности _____ м².

В голосовании приняли участие _____ собственников помещений, обладающие _____ м², что составляет _____ % голосов от общего числа голосов собственников помещений. (Результаты собственников – Приложение № 1).

Общее собрание правомочно принимать решения по повестке дня.

Общее собрание собственников помещений проводилось в форме очного голосования.

Общее собрание созвано по инициативе _____.

Документ, подтверждающий право собственности: _____.

Уведомления о проведении общего собрания собственников вручены собственникам помещений «__» _____ 20__ г.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О выборе председательствующего и секретаря собрания.
2. О выборе совета многоквартирного дома (если не созданы).
3. О формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.
4. Об утверждении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества дома (руб./м²) с 01. __20__ г. (но не менее утвержденного).
5. Об утверждении перечня работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (но не менее утвержденного).
6. Об определении владельца специального счета.
7. Об определении кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (если это не областной оператор).
8. Об определении организации, осуществляющей начисление, сбор и перечисление ежемесячных платежей на формирование фонда капитального ремонта (если это не областной оператор).

Что нужно знать о капитальном ремонте?

9. Об определении места хранения протокола общего собрания.
10. Определение сроков проведения КР (не позднее утвержденных РП)

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ

1. О выборе председательствующего и секретаря собрания.

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято _____.

РЕШИЛИ:

1. Выбрать председателем собрания _____, секретарем собрания _____.

2. О выборе совета многоквартирного дома (в случае, если не создан).

Избрать совет многоквартирного дома в составе: _____

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято _____.

РЕШИЛИ: _____

3. О формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

Предложено _____

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято _____.

РЕШИЛИ: _____

4. Об утверждении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества дома (руб./м²) с 01. __20__ г. (но не менее утвержденного).

Предложено _____

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято единогласно.

РЕШИЛИ: _____

5. Об утверждении перечня работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (но не менее утвержденного).

Предложено _____

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято единогласно.

РЕШИЛИ: _____

6. Об определении владельца специального счета.

Предложено _____

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято единогласно.

РЕШИЛИ: _____

7. Об определении кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (в случае, если это не областной оператор).

Предложено _____

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято единогласно.

РЕШИЛИ: _____

Что нужно знать о капитальном ремонте?

8. Об определении организации, осуществляющей начисление, сбор и перечисление ежемесячных платежей для формирования фонда капитального ремонта (в случае, если это не областной оператор)

Предложено _____

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято единогласно.

РЕШИЛИ:

9. Об определении места хранения протокола общего собрания

Предложено _____

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято _____.

РЕШИЛИ: _____

10. Определение сроков проведения КР (не позднее утвержденных РП)

Предложено _____

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято _____.

РЕШИЛИ: _____

Протокол № _____ общего собрания собственников помещений составлен на _____ листах в 2 экземплярах.

Председатель собрания _____

Секретарь собрания _____

Инициатор собрания _____

Установлен размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Липецкой области на 2014-2016 годы

В соответствии со статьей 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Липецкой области от 08 октября 2013 года № 211-ОЗ «О правовом регулировании некоторых вопросов в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», администрация Липецкой области установила минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Липецкой области на 2014 - 2016 годы:

6,2 руб./кв. м в месяц - для многоквартирных домов с газоснабжением, централизованной системой водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения и с лифтовым оборудованием;

5,6 руб./кв. м в месяц - для многоквартирных домов с газоснабжением, централизованной системой водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, без лифтового оборудования;

5,9 руб./кв. м в месяц - для многоквартирных домов с централизованной системой водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения и с лифтовым оборудованием, без газоснабжения;

5,3 руб./кв. м в месяц - для многоквартирных домов с газоснабжением, централизованной системой холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, без горячего водоснабжения и лифтового оборудования;

4,6 руб./кв. м в месяц - для многоквартирных домов с газоснабжением, централизованной системой холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, без лифтового оборудования, горячего водоснабжения и централизованного отопления.

Формирование средств на специальном счете

Если собственники помещений формируют фонд капремонта на специальном счете, а владельцем счета выбран региональный оператор, то предложение по капитальному ремонту должен делать не региональный оператор, а организация, управляющая домом или отвечающая за его содержание.

Организация, отвечающая за управление или содержание дома, должна представить собственникам предложения по проведению капитального ремонта не позднее, чем за шесть месяцев до наступления года, на который планируется капитальный ремонт в соответствии с региональной программой (ст. 189, ч. 3).

Рассмотреть поступившие предложения собственники должны не позднее, чем через три месяца с момента их получения (если более продолжительный срок не установлен субъектом Российской Федерации). По результатам рассмотрения предложений собственники помещений обязаны принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта, утвердив:

- перечень работ по капитальному ремонту;
- смету расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта (ст. 189, ч.4).

Если в установленный предельный срок собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, не приняли решения о проведении капитального ремонта дома и не провели его, хотя такой ремонт признан необходимым, то орган местного самоуправления может принять решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и передаче средств региональному оператору и принять решение о проведении капитального ремонта за собственников помещений (ст. 189, ч. 7).

Об ответственности регионального оператора за проведение капитального ремонта в МКД, в которых Фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора

Региональный оператор обязан:

обеспечить проведение КР в объеме и в сроки, которые предусмотрены РП КР, в т. ч.

- подготовить и направить собственникам предложения о капитальном ремонте (п. 1 ч. 2 ст. 182)

- подготовить задание на выполнение работ, при необходимости подготовить техническую документацию (п. 2 ч. 2 ст. 182)

- привлечь подрядные организации, заключить с ними договор, осуществить контроль за выполнением работ (п. 3, п. 4 ч. 2 ст. 182)

- осуществить приемку выполненных работ, нести иные обязанности, предусмотренные Договором о капитальном ремонте (п. 5, п. 6 ч. 2 ст. 182).

УО обязана:

обеспечить выполнение всех работ по капитальному ремонту, не включенных в РП КР, соотв. треб. ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ и решениям собственников

ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ

Об ответственности регионального оператора за проведение капитального ремонта МКД

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений:

- за качество и соответствие требованиям технических регламентов проектной документации
- за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о КР
- за последствия непроведения КР подрядными организациями

РО обязан возместить убытки СП в результате:

- неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей по договору о КР.

Субъект РФ несет субсидиарную ответственность по обязательствам и ответственности РО (ч. 5, ч. 6 ст. 178, ч. 1, ч. 2 ст. 188 ЖК РФ).

Ответственность УО, исходящая из ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, ограничивается объемом обязательств по надлежащему содержанию о/и, определяемых перечнем и объемом работ в МКД, которые не включены в РП КР.

Сокращения, применяемые в данной брошюре:

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;

ОМСУ - орган местного самоуправления;

ТСЖ - товарищество собственников жилья;

ЖК - жилищный кооператив;

УК - управляющая компания;

РП - региональная программа;

УО - управляющая организация.

Заказчик: Департамент ЖКХ Администрации г. Липецка.

Исполнитель: ИП Иващенко А.Б., тел. (4742) 71-21-80. Тираж 7400 экз.

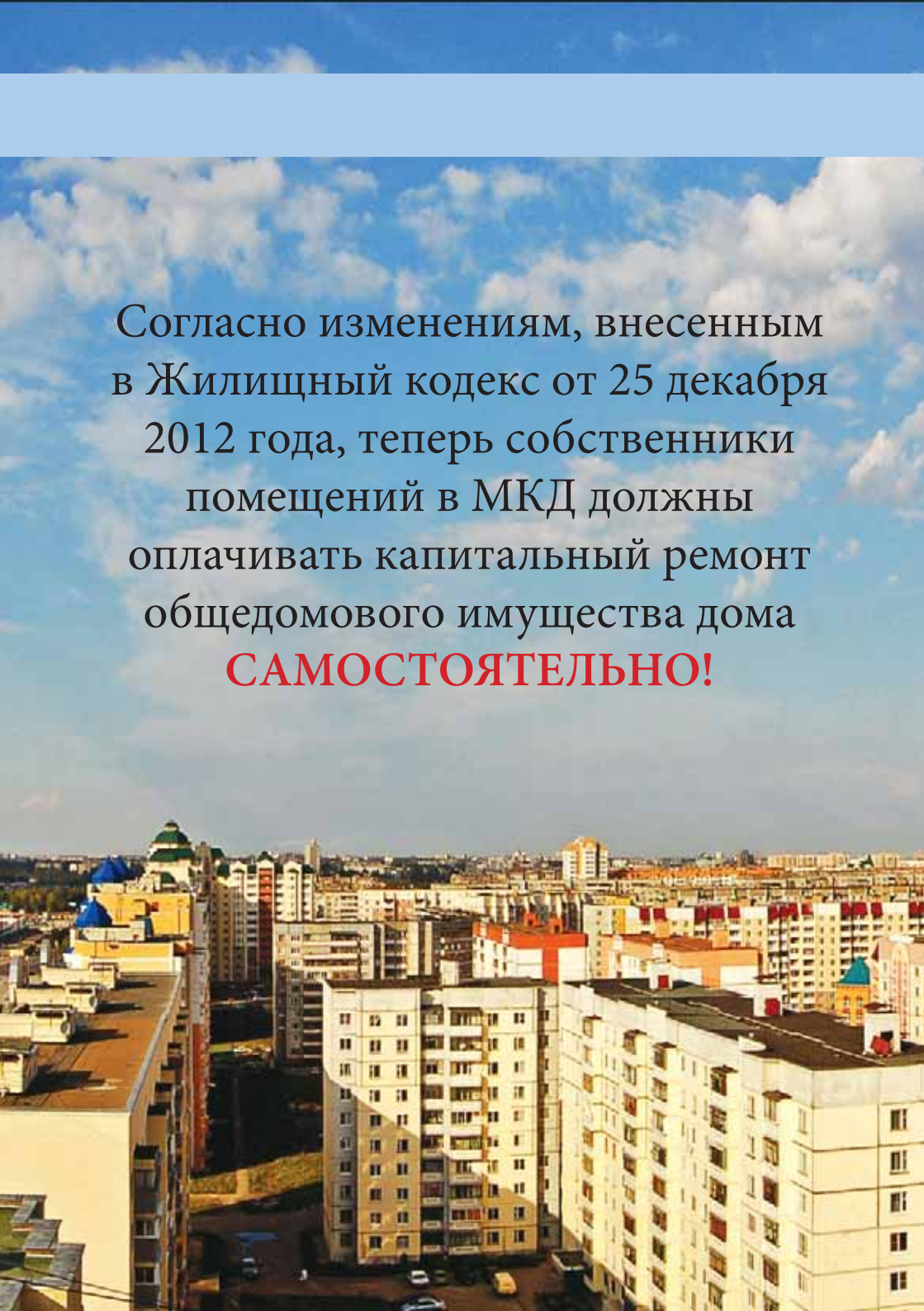
Как снизить стоимость капитального ремонта?

Стоимость капитального ремонта можно снизить за счет:

- Бережного отношения к общедомовому имуществу и к коммуникациям со стороны жильцов
- Грамотной их эксплуатации
- Ведения и сохранения технической документации на МКД (инструкция по эксплуатации МКД, документы технического учета жилищного фонда, акты осмотра - проверки состояния инженерных коммуникаций, общих приборов учета)
- Своевременного проведения текущего ремонта.

**Следите за сохранностью
общедомового имущества!**





Согласно изменениям, внесенным
в Жилищный кодекс от 25 декабря
2012 года, теперь собственники
помещений в МКД должны
оплачивать капитальный ремонт
общедомового имущества дома
САМОСТОЯТЕЛЬНО!