

**Вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Новосибирской области**  
**г. Новосибирск**  
**2014**

**Как собственникам определиться, какой из способов формирования фонда капитального ремонта лучше?**

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

Решение зависит, в том числе и от того насколько активно собственники участвуют в жизни своего многоквартирного дома, от готовности нести расходы на обслуживание специального счета, а также от возможностей заниматься вопросами проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

И на специальном счете, и на счете регионального оператора ведется учет средств, поступивших на счет, в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома, а также в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме

**Каковы преимущества формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?**

В случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, последний обеспечивает проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта привлеченными им подрядными организациями.

**Каковы преимущества формирования фонда капитального ремонта на специальном счете?**

Собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капремонта на специальном счете, имеют реальную возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта.

Сроки и этапы проведения капитального ремонта зависят от того, есть ли в действительности необходимость в проведении капитального ремонта.

Оценив фактическое состояние элементов общего имущества и определив, соответствует ли их состояние обязательным требованиям надежности и безопасности, нуждается ли тот или иной элемент общего имущества в капитальном ремонте или замене, собственники в любое время могут по собственной инициативе принять решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Сроки и объемы капитального ремонта общего имущества в данном доме, установленные региональной программой, служат для собственников, формирующих фонд капремонта на специальном счете, только ориентиром при планировании капитального ремонта. Когда на самом деле проводить капитальный ремонт, определяют только собственники помещений. Нет никаких препятствий, чтобы провести ремонт раньше установленных региональной программой сроков.

Также, ремонт может быть перенесен по решению собственников и на более поздний срок, если будет признано, что в установленный программой срок такой ремонт не является необходимым.

Таким образом, у собственников есть возможность принять решение о большем перечне работ, чем установлено региональной программой, а также реализовать и мероприятия по повышению энергоэффективности своего дома, установив необходимый для этого размер взноса на капитальный ремонт.

Вместе с тем, данный способ формирования фонда капитального ремонта требует ответственного отношения собственников к общему имуществу многоквартирного дома.

**Сколько времени есть у собственников, чтобы принять решение о выборе способа формирования счета? И кому направить решение?**

Согласно пункту 5 ст. 170 ЖК РФ решение должно быть принято и реализовано собственниками не более чем в течение **четырёх** месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта. Дата официального опубликования региональной программы 27.11.2013.

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, **открытом на имя регионального оператора, или на счете регионального оператора**, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

Адрес регионального оператора: 630099, ул. Каменская 3, каб. 22

Фонд модернизации ЖКХ.

Часы приема: пятница с 8.00 до 13.00, записаться на прием можно по тел. 223-40-47, 223-37-26

В случае, если владельцем специального счета выступает ТСЖ, ЖСК, жилищный кооператив, специализированный потребительский кооператив, то уведомление с приложением копии протокола общего собрания собственников и справка об открытии счета подается последними в **Государственную инспекцию Новосибирской области**.

Адрес ГЖИ НСО для почтовой пересылки документов: 630011, Красный проспект 18, Государственная жилищная инспекция Новосибирской области

Адрес ГЖИ НСО для приема документов: ул. Ленина 1, каб. 315, тел. 211-29-49

### **Пошаговые действия собственников многоквартирного дома, для принятия решения о способе формирования фонда капитального ремонта?**

Для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта собственникам необходимо:

#### ***1. Инициировать собрание.***

Инициатором собрания может выступать: председатель и (или) совет МКД, председатель и (или) правление ТСЖ и ЖСК, инициативная группа, созданная из числа собственников, любой собственник МКД, орган местного самоуправления.

#### ***2. Формирование повестки дня общего собрания собственников МКД.***

#### ***3. Направление сообщения собственникам многоквартирного дома о проведении собрания.***

Сообщение о проведении собрания направляется не позднее 10 дней до даты проведения собрания.

#### ***4. Проведение собрания.***

Проведение собрания в очной форме.

- Собрание проводится путем совместного присутствия собственников помещений в данном МКД (либо лиц, действующих по доверенности) для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

- Регистрация участников собрания путем заполнения реестра регистрации собственников помещений в МКД.

- Установление правомочности собрания (собрание считается правомочным при участии собственников, обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме). Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника.

- Учет голосов по рассматриваемым вопросам повестки дня осуществляется председателем и (или) секретарем собрания (либо счетной комиссией, при ее наличии).

Проведение собрания в заочной форме.

- В случае если на собрании собственников в очной форме отсутствовал кворум, общее собрание собственников с такой же повесткой дня может быть проведено путем заочного голосования.

- Голосование осуществляется путем письменного оформления решения собственника (бюллетеня) и передачи его лицам, иницирующим собрание.

- Установление правомочности собрания (собрание считается правомочным при условии поступления решений собственников (бюллетеней), обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, которые получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении собрания в заочной форме.

#### ***5. Оформление решения собственников МКД путем составления протокола общего собрания собственников.***

**6. Направление копии протокола общего собрания собственников в адрес регионального оператора** (при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора или счете регионального оператора).

**7. Доведение (уведомление) до собственников МКД о решениях принятых на общем собрании - не позднее чем через 10-ть дней со дня принятия решения.**

### **Что должен содержать протокол общего собрания собственников при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете?**

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его **на специальном счете**, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который должен быть не менее минимального размера, установленного органами власти;
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества МКД;
- 3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества МКД, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- 4) определить владельца специального счета (на чье имя и в каком банке будет открыт специальный счет).
- 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

В повестку может быть включён вопрос:

- 6) об установлении минимального размера фонда капитального ремонта в размере не менее установленного субъектом Российской Федерации минимального размера фонда капитального ремонта.

#### **Может ли управляющая организация быть владельцем специального счета?**

Нет. Владелец специального счета может быть:

- 1) товарищество собственников жилья;
- 2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.
- 3) региональный оператор.

#### **В каком банке можно открыть специальный счет?**

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет". (ст. 176 ЖК РФ)

В случае, если владельцем специального счета является региональный оператор, дополнительным требованием является осуществление кредитной организацией деятельности в пределах территории соответствующего субъекта РФ.

**Список банков**, разработавших продукты и ведущих обслуживание по специальному счету для формирования фонда капитального ремонта:

- ОАО «Банк Москвы»
- ОАО «Банк ВТБ»
- ОАО «Сбербанк России»
- ОАО «Альфа-банк»
- ОАО «Газпромбанк»
- ОАО «Россельхозбанк»
- ОАО Банк «ОТКРЫТИЕ»
- ОАО Банк «Петрокоммерц»
- ОАО АКБ «Связь-Банк»
- ЗАО «ЮниКредит Банк»

#### **Кто может открыть специальный счет в банке?**

Открыть специальный счет в банке может юридическое лицо, которое собственники помещений выберут в качестве владельца такого специального счета (ст. 170, ч. 4, п. 4).

#### **Кто будет платить за открытие и обслуживание расчетного счета?**

Стоимость открытия и ведения специального счета, в том числе тарифы по его обслуживанию определяются договором специального счета, заключенным с кредитной организацией.

В зависимости от установленных кредитными организациями правил, на остатки средств на специальном счете могут начисляться и выплачиваться проценты.

#### **Если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию? Не указали в протоколе? Или кредитная организация не соответствует требованиям, установленным пунктом 5 частью 4 статьи 170 Жилищного кодекса?**

В таком случае вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

#### **Кто будет выставять счета на оплату взноса на капитальный ремонт? Откуда придет квитанция?**

Согласно статье 171 Жилищного кодекса Российской Федерации, в случае формирования фонда капитального ремонта **на счете регионального оператора** собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае формирования фонда капитального ремонта **на специальном счете** принятие решения о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, и, соответственно, представление платежных документов для оплаты взносов на капитальный ремонт относится **к компетенции общего собрания собственников** помещений в многоквартирном доме.

Жилищный кодекс не определил, кто представляет собственникам помещений платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт **на специальный счет**. Можно предположить, что эти функции выполняет владелец специального счета в случае, если таким владельцем является товарищество собственников жилья или жилищный кооператив, управляющие многоквартирным домом. Если владельцем специального счета является региональный оператор, то собственникам помещений целесообразно принять решение о том, чтобы функции по начислению и сбору взносов на капитальный ремонт возложить на управляющую организацию. При этом в платежных документах для уплаты взносов на капитальный ремонт должны указываться реквизиты специального счета, чтобы взносы на капитальный ремонт не зачислялись на счет управляющей организации.

### **Когда собственники получают первые квитанции на оплату взноса?**

До 1 сентября 2014 года

### **Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта?**

Предложения собственникам по организации и финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом обязано представить лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом (ТСЖ, жилищный или жилищно-строительный кооператив, управляющая организация) или лицо, которое выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (управляющая или подрядная организация), если домом управляют непосредственно собственники помещений. Эти предложения должны касаться срока начала капитального ремонта, необходимого перечня и объема услуг и (или) работ, их стоимости, порядка и источников финансирования капитального ремонта (ст. 189, ч. 3).

Таким образом, 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.

### **В какой срок управляющая организация должна предоставить собственникам предложения по проведению капитального ремонта?**

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. 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).

### **Что будет, если собственники, формирующие фонды капитального ремонта на специальном счете не провели в установленный срок капитальный ремонт?**

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 (ст. 189, ч. 7).

### **Кто может быть заказчиком проведения ремонта дома?**

Функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта **на счете регионального оператора**, осуществляет региональный оператор, органы местного самоуправления и (или) муниципальные бюджетные учреждения (ст. 180, ч. 1, п. 3).

В случае формирования фонда капитального ремонта **на специальном счете** заказчиком проведения работ по капитальному ремонту с функцией контроля выполнения работ могут выступать: товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация.

#### **Как будет осуществляться выбор подрядных организаций?**

Выбор подрядной организации региональным оператором, органами местного самоуправления будет осуществляться на основании постановления правительства Новосибирской области.

Если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, то за обеспечение проведения капитального ремонта и его результаты отвечают сами собственники. Они вправе принять решение о выборе организации для выполнения работ по капитальному ремонту и заключить с ней договор. Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация могут быть уполномочены решением общего собрания собственников помещений выступать заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.

#### **Как региональный оператор оплачивает стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту?**

Для регионального оператора устанавливается размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которая оплачивается за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взносов на капитальный ремонт (ст. 190, ч. 4). Более дорогие работы или работы, не предусмотренные законодательством, оплачиваются только за счет дополнительных взносов собственников помещений в многоквартирном доме сверх минимального размера взноса.

#### **Как узнать срок проведения капитального ремонта многоквартирного дома? Где можно посмотреть региональную программу?**

Региональная программа доступна для просмотра:  
на сайте <http://kapremont.nso.ru/>,

на сайте Правительства Новосибирской области [www.nso.ru](http://www.nso.ru) в разделе – Правовая база, далее Нормативные правовые акты Губернатора и Правительства

Документ можно посмотреть в электронных правовых системах, данные документа: Постановление Правительства Новосибирской области от 27.11.2013 г. № 524-п «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2014-2038 годы».

#### **Где в интернете можно найти закон Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области»?**

на сайте Правительства Новосибирской области [www.nso.ru](http://www.nso.ru) в разделе – Правовая база, далее Нормативные правовые акты Губернатора и Правительства

на сайте регионального оператора [www.fondgkh-nso.ru](http://www.fondgkh-nso.ru)

документ можно посмотреть в электронных правовых системах.

#### **Если программа содержит технические ошибки? Будут ли вноситься в неё изменения и каким образом?**

В соответствии с частью 5 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Это означает, что в региональной программе должны найти отражение изменения состава МКД, произошедшие в течение года, в том числе исключены МКД признанные аварийными, включены МКД вновь введенные в эксплуатацию в прошедшем году, а также учтены результаты проведения мониторинга технического состояния МКД, изменения в отношении видов работ, если отдельные виды работ по капитальному ремонту были выполнены (в том числе по решению собственников), а также исправления технических ошибок.

#### **Кто контролирует регионального оператора?**

Функции по осуществлению контроля за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений, установлены ЖК РФ и возложены на Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере.

На органы государственного финансового контроля субъектов РФ и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетную палату Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в соответствии с ЖК РФ также возложены функции по осуществлению финансового контроля за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов.

Помимо этого, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией, отбираемой субъектом Российской Федерации на конкурсной основе.

Таким образом, ЖК РФ предусмотрен достаточно жесткий контроль за деятельностью регионального оператора, в том числе и со стороны самих собственников.

#### **Можно ли оформить кредит в банке на проведение капитального ремонта?**

С введением новой системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, доля бюджетного софинансирования будет постоянно сокращаться. В ситуации, когда собственники не обладают финансовыми ресурсами, необходимыми для проведения капитального ремонта МКД, для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов может быть задействован механизм банковского кредитования.

**Подготовлено специалистами**

**Фонда модернизации ЖКХ – регионального оператора по Новосибирской области**

**с использованием информации портала <http://fondgkh-nso.ru>, портала <http://urbaneconomics.ru>**