

ГОРОДИМЫ

С этого выпуска информационного бюллетеня мы начинаем серию публикаций комментариев и разъяснений, подготовленных экспертами государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, которые посвящены одной из самых актуальных тем, связанных с отраслью жилищно-коммунального хозяйства, — новым правилам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а именно созданию региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов. Согласно этим правилам в целях планирования и организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов и взносов собственников жилья утверждаются региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, рассчитанные на 30 лет.

И.А. БУЛГАКОВА, Президент саморегулируемой организации «Национальный жилищный конгресс»:

В соответствии с Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» на собственников помещений многоквартирных домов возложена обязанность по выплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а на органы государственной власти субъекта РФ — обязанность по организации обеспечения своевременного проведения капитальных ремонтов домов. Органы местного самоуправления могут софинансировать капитальный ремонт дома, проводимый собственниками квартир. Для реализации требований законодательства субъект РФ обязан принять региональную программу капитального ремонта, которая должна содержать перечень всех многоквартирных домов региона, работ по капитальному ремонту и сроки их проведения. В рамках такой программы необходимо также создать регионального оператора (региональный фонд капитального ремонта), принять нормативно-правовые акты, устанавливающие порядок организации проведения капитального ремонта, определить минимальный размер взноса для собственников жилья на капитальный ремонт, порядок контроля за формированием и расходованием средств фонда капитального ремонта. Наконец, требуется обеспечить контроль за деятельностью регионального оператора.

Не позднее двух месяцев со дня опубликования региональной программы капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

Наш комментарий. Региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области, утвержденная постановлением Правительства Тверской области от 24.12.2013 № 690-пп, была опубликована 31 декабря 2013 года. Инициировать и провести собрание необходимо до 31 января 2014 года. Если не успеете в силу соблюдения процедуры проведения собрания (ст. 45-48 ЖК РФ), и ваше собрание плавно переплывает на февраль, сообщите об этом в администрацию. Иначе вы будете считаться "молчунами".

Законом предусмотрено два способа формирования фонда ремонта. Первый — индивидуальное накопление — предполагает накопление взносов на капитальный ремонт на специальном счете многоквартирного дома, бенефициарами по которому являются все собственники помещений в данном доме. Второй — или так называемая централизованная система капитального ремонта — предусматривает перечисление собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора. Последний принимает на себя обязанность обеспечить проведение капитального ремонта в соответствии с региональной программой и его финансирование за счет средств фонда ремонта данного дома, а также за счет средств, сформированных из взносов собственников помещений в других домах.

Наш комментарий.

1. ТСЖ и ЖСК/ЖК, управляющие своими домами, имеют право на три способа формирования фонда: спецсчет в банке, спецсчет у Регионального оператора, Фонд регионального оператора ("котел").

2. Собственники помещений, находящиеся под управлением УК, имеют право на два способа формирования фонда: специальный счет у Регионального оператора или Фонд регионального оператора ("котел").

3. Собственники МКД, находящиеся на непосредственном управлении, и если в их доме не более 12 квартир - "котел".

4. Собственники МКД, находящиеся на непосредственном управлении, и в их МКД более 12 квартир, в обязательном порядке должны заключить договор на обслуживание МКД с УК. Это значит, что можно уполномочить УК по заключению договора с Региональным оператором и формировать фонд на спецсчете у Регионального оператора.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции фонд ремонта дома распределяется между собственниками пропорционально уплаченным взносам. В случае смены способа формирования фонда ремонта дома — например, со второго способа на первый, т.е. на индивидуальное накопление, региональный оператор должен перечислить средства фонда ремонта дома на специальный счет дома. За один месяц до окончания установленного срока для выбора способа формирования фонда капитального ремонта (если жильцы многоквартирного дома к этому времени не выбрали его самостоятельно) орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений для принятия такого решения. Если способ управления не выбран или не реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений многоквартирных домов по истечении четырех месяцев, следующих за месяцем опубликования региональной программы капитального ремонта. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений многоквартирного дома, который признан в установленном порядке аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, а также собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, в отношении которого принято решение о его изъятии для государственных или муниципальных нужд. Капитальный ремонт общедомового имущества многоквартирного дома выполняется на основании решения общего собрания собственников помещений, по предложению товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, управляющей организации или регионального оператора. Если таковых решений не принято — на основании решения органа местного самоуправления, который тем самым берет инициативу на себя. Расходы на оплату выполненных работ финансируются на основании акта о выполненных работах, согласованного с органом местного самоуправления и лицом, уполномоченным собственниками. Работы по капитальному ремонту также могут авансироваться, но в размере не более 30% от их стоимости.



Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, причём в любое время.

Работа региональных систем капитального ремонта в вопросах и ответах. Разъяснения специалистов государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

1. Фонд капитального ремонта и способы его формирования. Оформление выбора собственниками

Каким образом оформляется выбор собственниками способа формирования фонда капитального ремонта? Какие требования необходимо учесть? Какие вопросы должны быть включены в повестку общего собрания собственников?

Для выбора способа формирования фонда капитального ремонта необходимо проведение соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с требованиями ст. 170 ЖК РФ, должны быть включены следующие вопросы.

1. Выбор одного из способов формирования фонда капитального ремонта:

- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;

- формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Вопросы, включаемые в повестку собрания, с указанием, что они рассматриваются только в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный 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 общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

- владелец специального счета;

- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд. руб. Банк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети Интернет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ.

Обратите внимание: согласно п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует вышеуказанным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

3. В случае если законом субъекта РФ установлен минимальный размер фонда капитального ремонта, в повестку может быть включен вопрос об установлении минимального размера фонда капитального ремонта в размере не менее установленного субъектом РФ минимального размера фонда капитального ремонта.

Выбранный способ формирования фонда капитального ремонта должен быть реализован в срок, установленный органом государственной власти субъекта РФ, но не более чем в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта РФ порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ). При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого являются ТСЖ, ЖК или иной специализированный кооператив, данные организации в указанный срок должны открыть специальный счет в выбранном собственниками банке. Специальный счет открывается банком при предъявлении документов, предусмотренных банковскими правилами, в том числе оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в решении общего собрания (ч. 1 ст. 176 ЖК РФ).

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных п. 1–2 вышеуказанной повестки, и справки банка об открытии специального счета (ч. 1 ст. 172 ЖК РФ).

Частью 3 ст. 170, ч. 1 ст. 173 ЖК РФ предусмотрено право всех собственников (без ограничений) выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта. Вместе с тем, исходя из сути ч. 2 ст. 175 ЖК РФ, право такого выбора ограничено для собственников, управление домом которых осуществляется управляющей компанией. Могут ли все-таки собственники дома, управляемого управляющей компанией, накапливать средства на специальном счете: есть ли такие варианты?

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта есть у всех собственников помещений в многоквартирном доме независимо от выбранного ими способа управления. Собственники помещений в многоквартирном доме могут накапливать взносы на капитальный ремонт как на специальном счете, так и на счете регионального оператора. В случае если управление многоквартирным домом не осуществляется ТСЖ, ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом и собственники помещений в таком доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, то счет для них открывает региональный оператор, но на основании их обращения. Таким образом, согласно ст. 175 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вправе накапливать взносы на капитальный ремонт на специальном счете. Владелец специального счета в таком случае является региональным оператором, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам соответствующего многоквартирного дома, которые будут распоряжаться ими в соответствии с ЖК РФ.

Если человек переезжает, а до этого 20 лет платил в фонд капитального ремонта, его деньги переходят на новое жилище?

Согласно ст. 36.1 ЖК РФ право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествовавшего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

Если собственники не принимают решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества дома, как обеспечивается выполнение региональной программы капитального ремонта?

Согласно ст. 189 ЖК РФ в случае, если в трехмесячный срок с момента получения предложений от регионального оператора о сроке, перечне работ по капитальному ремонту, их стоимости и источниках финансирования собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, решение о проведении капитального ремонта принимает орган местного самоуправления. В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

Возможно ли установление минимального размера фонда капитального ремонта, по достижении которого собственники помещений могут прекратить уплачивать взнос на капитальный ремонт?

Согласно ч. 8 ст. 170 ЖК РФ законом субъекта РФ может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. В этом случае по достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

При определении порядка установления минимального размера взноса на капитальный ремонт возможно ли максимально минимизировать уровень такого платежа?

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта РФ. В соответствии с приказом Минрегиона России от 10.07.2013 № 288 «Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт» установление субъектом РФ минимального размера взноса рекомендуется осуществлять на основе следующих принципов:

- определение минимального размера взноса на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов;

- доступность минимального размера взноса для граждан - собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

- достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, определяется с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта РФ, местных бюджетов в соответствии со ст. 191 ЖК РФ для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии со ст. 168 ЖК РФ.



Наш комментарий. Постановлением Правительства Тверской области от 15.10.2013 № 490-пп установлен размер минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м общей площади помещения в месяц составит:

- для многоквартирных домов, не оснащенных лифтовым оборудованием и имеющие два и более видов благоустройства – 5,60 руб. в месяц;

- для многоквартирных домов неблагоустроенных, не оснащенных лифтовым оборудованием, с одним видом благоустройства либо двумя видами благоустройства, одним из которых является газоснабжение, - 4,40 руб. в месяц.

В обоих названных случаях оборудование многоквартирного дома системой электроснабжения не учитывается при определении видов благоустройства, которыми оснащен многоквартирный дом.

Можно ли будет тратить деньги одного дома на ремонт другого, более нуждающегося?

В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора согласно ч. 4 ст. 179 ЖК РФ средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора. При этом к полномочиям субъекта РФ относится определение в законе условия, что такое использование средств допускается, только если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.

Возможно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?

Согласно ст. 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В случае если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; сроки проведения капитального ремонта;

- владелец специального счета; кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

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 собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, если меньший срок не установлен законом субъекта 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 собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Продолжение темы в следующем выпуске Информационного бюллетеня