

ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Статьей 173 Жилищного кодекса РФ установлено, что способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время. Чтобы изменить способ формирования фонда капитального ремонта необходимо, чтобы собственники помещений в многоквартирном доме провели общее собрание собственников и приняли решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с требованиями ст.ст.44-48, 173 Жилищного кодекса РФ.

Решение общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа формирования ФКР в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется региональному оператору.

Решение общего собрания оформляется протоколом. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в МКД являются официальными документами. Это предусмотрено ч. 1 ст. 46 ЖК РФ и распространяется на все решения, принимаемые общим собранием собственников помещений в МКД.

По итогам общего собрания об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должны быть решены вопросы о:

1. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете.

2. Утверждение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт многоквартирного дома.

3. Выбор владельца специального счета для формирования фонда капитального ремонта (лица, уполномоченного на совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете).

4. Выбор кредитной организации для открытия специального счета.

5. Решение о выборе уполномоченного лица по предоставлению платежных документов.

6. Решение о размере расходов, связанных с предоставлением платежных документов.

7. Решение об определении условий оплаты расходов, связанных с предоставлением платежных документов.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации, **вступает в силу через год после направления региональному оператору соответствующего решения** общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В течение пяти дней после

вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

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 помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

Владельцем специального счета может быть только юридическое лицо: ТСЖ (ТСН), ЖСК (ЖК), управляющая организация, Региональный оператор.

В соответствии с ч.3 ст. 175 ЖК РФ, а также ч.2 ст.180 ЖК РФ, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

Таким образом, управляющая компания имеет право отказаться быть владельцем специального счета, предназначенного для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

В соответствии с частью 5 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора (Инспекцию) документов, предусмотренных частью 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации (уведомление о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта, копия протокола общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, справка из банка об открытии специального счета) в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета.

В соответствии с ч.3 ст.172 ЖК РФ владелец специального счета, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет в Инспекцию по жилищному надзору РК подтверждающие сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

ВЫБОР СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Постановлением Совета министров Республики Крым №488 от 29 ноября 2017 года была актуализирована Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов Республики Крым на 2016-2045 года, утвержденная постановлением Совета Министров Республики №753 от 30 ноября 2015 года.

В соответствии с частью 5 статьи 170 Жилищного Кодекса Российской Федерации, части 4 статьи 7 Закона Республики Крым 48-ЗРК «О некоторых вопросах в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Крым» от 26.10.2014, решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирных домах в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов Республики Крым опубликована 29.09.2017 года. **Таким образом, решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов включенных в актуализированную Региональную программу, должно быть принято до 01.04.2018 года.**

Согласно части 3 статьи 170 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) 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 («общий котёл»);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме;

3) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет владельца в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете).

Владельцем специального счета может быть только юридическое лицо: ТСЖ (ТСН), ЖСК (ЖК), управляющая организация, региональный оператор.

В соответствии с ч.3 ст. 175 ЖК РФ, а также ч.2 ст.180 ЖК РФ, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по

представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

Таким образом, управляющая компания имеет право отказаться быть владельцем специального счета, предназначенного для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

Собственники помещений в многоквартирном доме, находящемся в непосредственном управлении, вправе выбрать в качестве способа формирования фонда капитального ремонта:

1) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

2) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Региональный оператор. Следует принять во внимание, что в многоквартирных домах, находящихся в непосредственном управлении собственников помещений в этих домах, владельцем специального счета может быть выбран только региональный оператор.

Данное решение принимается собственниками помещений на общем собрании, которое проводится в соответствии со ст.44-48 Жилищного кодекса РФ. При этом необходимо отметить, что в соответствии с ч.1.1 ст.44, ч.1 ст.46 Жилищного кодекса РФ решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно быть направлено собственниками помещений в Администрацию города, в Инспекцию по жилищному надзору Республики Крым и региональному оператору.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, то в соответствии с ч.4 ст.170 решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) владелец специального счета. В случае принятия решения о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих

услуг. При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним;

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. 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 Российской Федерации.

Кроме того, в соответствии с частью 5 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора (Инспекцию) документов, предусмотренных частью 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации (уведомление о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта, копия протокола общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, справка из банка об открытии специального счета) в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета.

В соответствии с ч.3 ст.172 ЖК РФ владелец специального счета, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет в Инспекцию по жилищному надзору РК подтверждающие сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 4 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации на специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме. Т.о. в случае, если ТСЖ (ТСН) управляет двумя и более домами, специальный счет открывается для каждого многоквартирного дома, входящего в состав ТСЖ (ТСН) отдельно. Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимается собственниками каждого многоквартирного дома отдельно (с оформлением отдельных протоколов по каждому многоквартирному дому).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

ЧЕМ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ТЕКУЩЕГО?



Текущий ремонт

- 1 Частичный ремонт кровли
- 2 Мелочные швы (ремонт трещин и дыр)
- 3 Косметический ремонт подъезда
- 4 Ремонт разбитых окон, двери, крыльца и козырька на входе в подъезд

БУДУЩЕЕ ВАШЕГО ДОМА

Вкладывая в капремонт, вы повышаете стоимость своей квартиры, ведь цена на нее напрямую зависит от общего состояния дома

ЕЖЕМЕСЯЧНО ВКЛАДЫВАЯ НЕБОЛЬШИЕ СУММЫ В КАПРЕМОНТ, ВЫ ИНВЕСТИРУЕТЕ В СВОЕ БУДУЩЕЕ

Планы капремонта

До капремонта

ЖКХ



Капитальный ремонт

- 1 Ремонт крыши
- 2 Ремонт фасада с установкой новых дверей и окон в подъезде
- 3 Замена инженерных сетей (канализация, тепло- и водоснабжение)
- 4 Ремонт фундамента
- 5 Ремонт или замена лифтов и шахт
- 6 Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу

Текущий ремонт осуществляет управляющая организация или ТСЖ

Капремонт* осуществляет подрядчик, наниматель фондом капитального ремонта или собственниками

*Программа капитального ремонта реализуется в соответствии с Жилищным кодексом РФ

КАК НАКОПИТЬ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

1 Копить на спецсчете дома



Платежи жильцов копятся на счете в банке для ремонта конкретного дома



Банк может начислить проценты на эти деньги. А может выдать кредит на недостающую для ремонта сумму



Когда и что ремонтировать — решает общее собрание жильцов. Жильцы могут увеличить платежи, чтобы быстрее накопить деньги и раньше начать ремонт

СОБСТВЕННИКИ САМИ ВЫБИРАЮТ СПОСОБ НАКОПЛЕНИЯ И ПРИНИМАЮТ РЕШЕНИЕ О РЕМОНТЕ

2 Копить на счете регионального оператора



Платежи жильцов поступают в общий фонд на ремонт всех домов региона



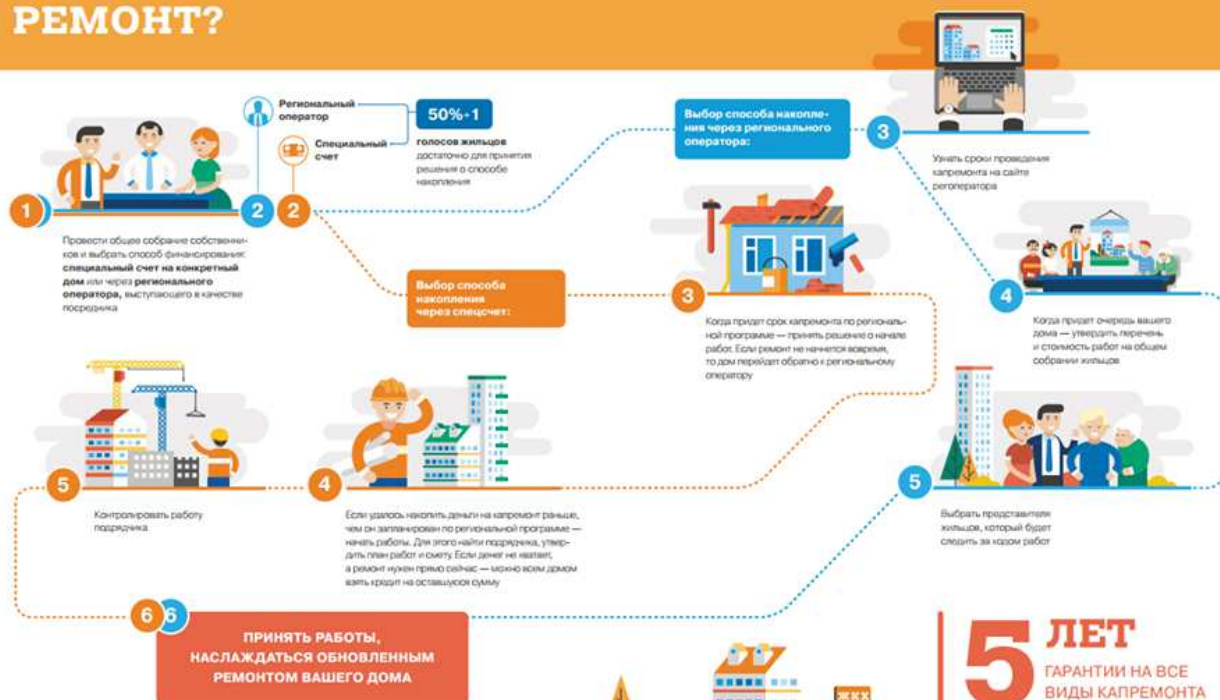
Региональный оператор может положить деньги на банковский депозит, чтобы они не обесценились



Когда и что ремонтировать — решает административная региона, работы по каждому дому распланированы на 30 лет вперед

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР ПОМОГАЕТ ВСЕМ СОБСТВЕННИКАМ, КОНСУЛЬТИРУЕТ, ПОДСКАЗЫВАЕТ, ОТВЕЧАЕТ НА ВСЕ ВОПРОСЫ. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР — ДРУГ И ТОВАРИЩ В ДЕЛЕ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПРЕМОНТА

КАК ПРОВЕСТИ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?



ЧТО ТАКОЕ ЭНЕРГО- ЭФФЕКТИВНЫЙ РЕМОНТ?

Правильно организованный капремонт может уменьшить платежи за «коммуналку». Требуется у подрядчика использовать только современные материалы и энергосберегающие технологии. Если нет денег на дорогие материалы, жильцы могут взять кредит на дом и отдавать его за счет государственной экономии. Государство поднимает такие инициативы и выдает льготный кредит до 5 млн руб. на дом для погашения кредита

ТЕХНОЛОГИИ ДЛЯ ЭКОНОМИИ

- 1** Теплоизоляция фасада и окон → до 30% экономия тепла
- 2** Утепление крыши новыми материалами (напыление, пеноплекс) → до 25% экономия тепла
- 3** Современные счетчики и лампочки в подъездах, оснащенные датчиками движения → до 35% экономия электричества

ДО 30% СНИЖЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЖКХ ПОСЛЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОГО КАПРЕМОНТА

ЗА ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЙ РЕМОНТ ПРИДЕТСЯ ДОПЛАТИТЬ, НО ЗАТРАТЫ БЫСТРО ОКУПАЮТСЯ СНИЖЕНИЕМ ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ЖКХ

- 4** Облегченные лифты со светодиодными лампами → до 30% экономия электричества
- 5** Закрытая система горячего водоснабжения → до 25% экономия воды
- 6** Индивидуальный тепловой пункт с регулятором температуры в каждой квартире → до 35% экономия тепла