

Методическое пособие для собственников помещений

Новые механизмы финансирования капитального ремонта

октябрь 2013



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О методическом пособии

ЦЕЛЬ

обучение участников семинаров практическим шагам по организации и финансированию капитального ремонта.

ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ

- председатели и члены правления ТСЖ/ЖСК;
- председатели советов МКД;
- собственники помещений в многоквартирных домах.

ПРОДОЛЖИ- ТЕЛЬНОСТЬ

6 часов.

Пособие разработано с использованием обучающих материалов Международной финансовой корпорацией (IFC) и Европейского банка реконструкции и развития

Пособие разработано для решения следующих задач:

- информирование целевой аудитории о новых механизмах финансирования капитального ремонта с 2013 года;
- организация принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и его реализации;
- реализация принятого решения о накоплении средств на капитальный ремонт.

Структура пособия

ЧАСТЬ 1

Формирование фондов капитального ремонта

ЧАСТЬ 2

Организация и финансирование капитального ремонта

ПРИЛОЖЕНИЯ

носят прикладной характер и включают:

- алгоритм принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете;
- описание кредитных организаций для открытия специального счета;
- описание особенностей бухгалтерского учета операций капитального ремонта в ТСЖ, ЖСК и управляющих организациях;
- предложения по упрощению проведения ОСС с использованием электронных сервисов;
- примеры документов, необходимых для проведения ОСС о выборе способа накопления средств на капитальный ремонт;
- краткую памятку о принятии решения о выборе способа формирования КР и реализации принятого решения;
- буклет для собственников о способах накопления средств на капитальный ремонт.

Источники информации о капитальном ремонте

ИНТЕРНЕТ

<http://ac.gov.ru/>

сайт Аналитического центра при Правительстве Российской Федерации

<http://www.fondgkh.ru/>

сайт Фонда содействия реформированию ЖКХ расскажет все о капитальном ремонте МКД, программах переселения из аварийного и ветхого жилья

<http://www.reformagkh.ru/>

официальный портал раскрытия информации о деятельности управляющих организаций в РФ.

НОРМАТИВНО- ПРАВОВЫЕ АКТЫ

- IX Раздел жилищного кодекса;
- план мероприятий по реализации федерального закона от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ, утвержденного Распоряжением Правительства РФ от 30.04.2013 № 720-р;
- региональное законодательство о капитальном ремонте.

ЧАСТЬ 1.

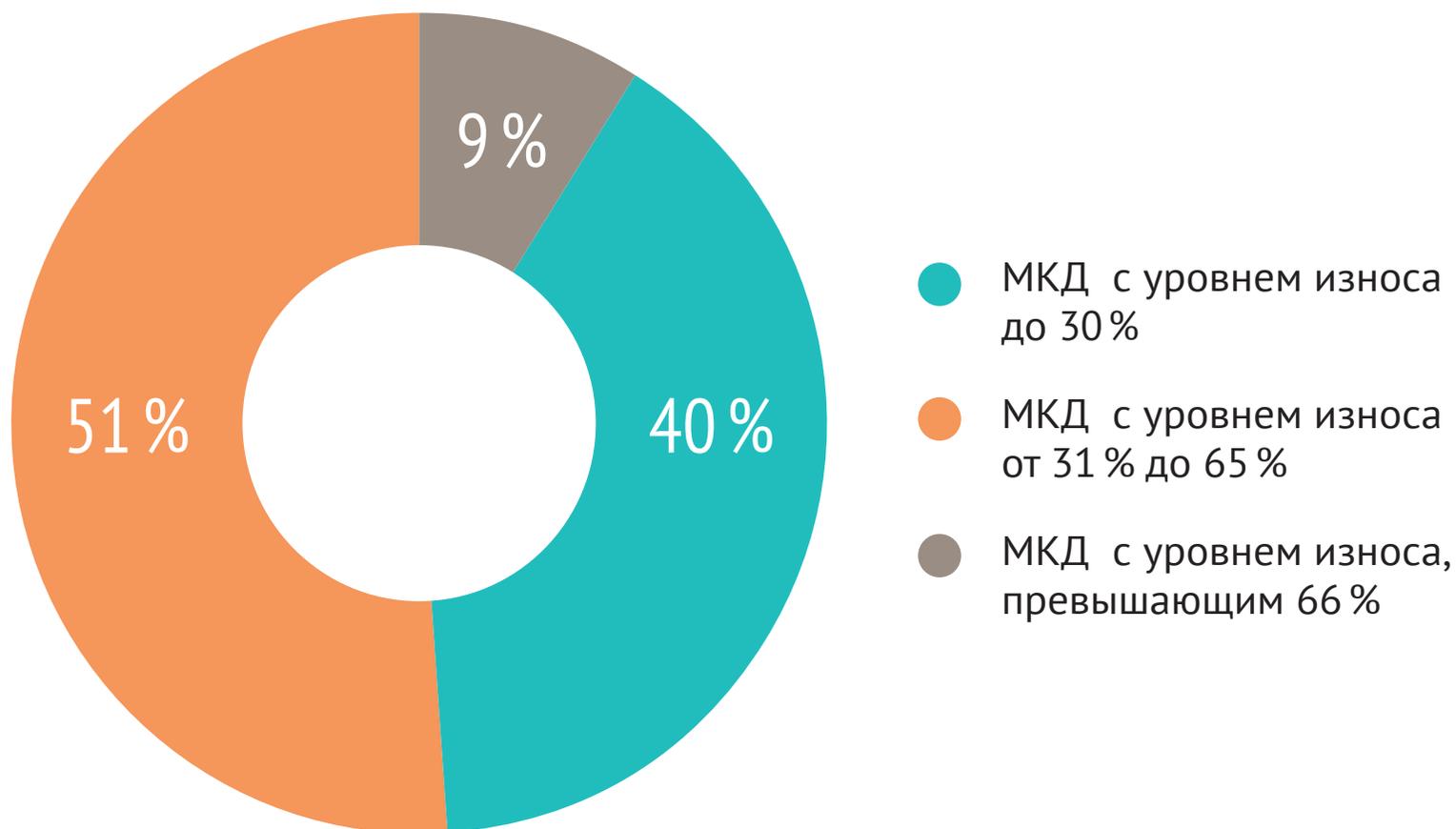
Формирование фондов капитального ремонта

**Нужна ли РФ система
капитального ремонта МКД?**

Около
30 %

основных фондов жилищно-коммунального хозяйства уже полностью отслужили нормативные сроки. Темпы нарастания износа продолжают составлять 2–3 % в год.

Уровень износа жилищного фонда в РФ*



* По данным сборника “Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. 2010”

Потребность в финансовых средствах на капитальный ремонт МКД

ЖИЛИЩНЫЙ
ФОНД

Наименование объекта ЖКХ
(в нашем случае рассматриваем только жилой фонд)

39,5

Средний износ основных фондов ЖКХ (%)

4 975,6

Потребность в финансовых средствах на восстановление жилищного фонда до нормативных значений (млрд рублей)

С 2013 года

в России вводится новая система финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов



НОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ, РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

ст. 4 ЖК РФ к Жилищным отношениям дополнительно относит:

- 11** Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в т.ч. уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее также – взнос на капитальный ремонт) (ВКР).
- 11.1** Формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – фонд капитального ремонта) (ФКР).

* С 2008 года у собственников возникла возможность провести капитальный ремонт домов, которые попали в адресную региональную программу капитального ремонта, за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ при условии софинансирования в размере 5 %, с 2013 года – 15 %

**Федеральная
и региональная система
нормативно-правовых актов
о капитальном ремонте**

Изменения в законодательстве

- обновленный Жилищный кодекс определил полномочия федерального, регионального и муниципального уровня для установления правовых и организационных основ проведения капитального ремонта;
- принят План мероприятий по реализации федерального закона от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ, утвержденного Распоряжением Правительства РФ от 30.04.2013 № 720-р;
- примерный перечень региональных НПА по обеспечению проведения капитального ремонта включает порядка 11 НПА.

Полномочия ОГВ РФ по вопросам организации и проведения КР в МКД

Ст.12
дополнена

- 10.1** Определение порядка установления необходимости проведения КР МКД.
- 16.4** Осуществление мониторинга использования ж/ф и обеспечения его сохранности.
- 16.5** Методическое обеспечение деятельности РО (в т.ч.: разработка методических рекомендаций по созданию РО и обеспечению их деятельности, рекомендуемых форм отчетности и порядка её предоставления).
- 16.6** Осуществление мониторинга выбора и реализации СП способа формирования ФКР.

Мониторинг использования ЖФ и обеспечения его сохранности осуществляется уполномоченным ФОИВ в порядке, установленном Правительством РФ

Ст.19
Жилищный фонд
ч. 6 дополнена

Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

ОГВ СРФ
принимают НПА

на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества МКД, расположенного на территории СРФ

НАПРАВЛЕННЫЕ

1. Минимальный размер взноса на КР.
2. Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов.
3. Создание регионального оператора и порядок его деятельности.
4. Порядок и условия предоставления государственной поддержки на КР.
5. Порядок подготовки и утверждения региональных программ КР.
6. Порядок предоставления владельцем СС и РО сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 ЖК.
7. Порядок выплаты владельцем СС и (или) РО средств фонда КР.
8. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств на КР.

Жилищный кодекс наделяет рядом полномочий органы местного самоуправления, которые конкретизируются региональными законами о капитальном ремонте.

- утверждение краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта;
- созыв общего собрания собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования ФКР;
- принятие решений о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в отношении неопределенных домов;
- финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- выполнение функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о проведении капитального ремонта, если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение в срок.

Система нормативно-правовых актов о капитальном ремонте:

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ

- Федеральный закон от 25.12.2012 N 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс.
- 10 актов Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, утвержденных Распоряжением Правительства РФ от 30.04.2013 № 720-р.

РЕГИОНАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ

- НПА по 8-ми пунктам ст. 167 ЖК для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества МКД, расположенного на территории субъекта РФ.

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ

- Жилищный кодекс наделяет рядом полномочий органы местного самоуправления, которые конкретизируются региональным законодательством о капитальном ремонте.

**Кто обязан уплачивать
взносы на капитальный
ремонт?**

**Собственники
помещений
в МКД**

Обязанность вносить взносы на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

**Обязательные
взносы
на капитальный
ремонт**

Жилищный Кодекс РФ, ч. 1, ст. 169

- платят собственники жилых и нежилых помещений;
- не платят собственники аварийных МКД;
- не платят собственники МКД под которым изъят земельный участок;
- не платят наниматели, платит муниципалитет или государство как собственник.

**Фонд
капитального
ремонта МКД**

Для собственников жилых помещений в многоквартирном доме взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы за жилье и коммунальные услуги (п. 2 ч. 2 ст. 154 ЖК).

**С какой целью вводятся
взносы на капитальный
ремонт?**

Взносы на капитальный ремонт вводятся для формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ)

СПЕЦИАЛЬНЫЙ
СЧЕТ

% начисленные банком

% за несвоевременную уплату взносов

доходы от передачи в пользование объектов общего имущества*

доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ*

обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт

РЕГИОНАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР

% за несвоевременную уплату взносов

добровольные ежемесячные взносы на капитальный ремонт

обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт

* Могут направляться: по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, принятых в соответствии с ЖК РФ, уставом ТСЖ

Средства фонда капитального ремонта дома имеют ограничения по использованию

ИСТОЧНИКИ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАП. РЕ- МОНТА ДОМА

- проценты, начисленные банком;
- проценты за несвоевременную уплату обязательных взносов;
- доходы от передачи в пользование объектов общего имущества;
- доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ.

обязательные ежеме-
сячные взносы на капи-
тальный ремонт

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ/ РАБОТ, ФИНАНСИРУЕМЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ФОНДА КАП. РЕ- МОНТА ДОМА

1. Оплата услуг и (или) работ по КР.
2. Разработка проектной документации.
3. Оплата услуг по строительному контролю.
4. Погашения кредитов, займов.
5. Уплата процентов за пользование кредитами, займами.
6. Оплата расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам.

виды услуг и работ,
предусмотренные
законом субъекта
Российской Федерации

**Возникновение обязанности
вносить взносы
на капитальный ремонт?**

Линейка времени

Собственники принимают решение о способе формирования фонда кап. ремонта

Орган местного самоуправления созывает ОСС для принятия решения (если такое не было принято)

Орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда кап. ремонта на счете регионального оператора, если собственники не выбрали способ формирования фонда кап. ремонта

Утвержденная региональная программа кап. ремонта официально опубликована



*Если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ;

**Если региональная программа не принята раньше.

**Минимальный размер
взноса на капитальный
ремонт**

Законодатель рекомендовал учитывать следующие принципы при установлении минимального размера взноса

- на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту всех МКД
- доступность для граждан* (рекомендуемое предельное значение доли расходов граждан на ЖКУ в совокупном доходе семьи после установления минимального размера взноса – 10% при условии, что этот показатель в сравнении с предшествующим периодом увеличивается не более чем на 1,5 процентных пункта)
- достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, с учетом планируемых мер финансовой бюджетной поддержки для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта
- изменение минимального размера взноса должно приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки

* Плата за коммунальные услуги считается недоступной при доле расходов на коммунальные услуги в совокупном доходе семьи свыше 8,6%. (Приложение №2 к Методическим указаниям по расчету предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги (утв. приказом Минрегиона России от 23.08.2010 г. № 378)

Последовательность действий по установлению минимального размера взноса

Оценка общей потребности в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы (по муниципальным образованиям):

- Определение основных типов многоквартирных домов в муниципальном образовании по уровню благоустройства, конструктивным и техническим параметрам
- Определение перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту для каждого типа многоквартирного дома
- Определение оценочной стоимости капитального ремонта каждого типа многоквартирного дома
- Оценка общей потребности в средствах на финансирование капитального ремонта всех многоквартирных домов на территории муниципального образования

Определение необходимого размера взноса собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт в рамках региональной программы (по муниципальным образованиям):

- По типам многоквартирных домов исходя из удельной стоимости капитального ремонта и планируемого срока региональной программы
- Оценка целесообразности дифференциации минимального размера взноса по типам многоквартирных домов

Оценка доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах (по муниципальным образованиям)

- Определение прогнозируемой доли расходов граждан на совокупный платеж за капитальный ремонт и коммунальные услуги в среднедушевом доходе
- Определение предельного размера взноса на капитальный ремонт (Впред), соответствующего предельному значению показателя доступности для граждан
- Оценка целесообразности дифференциации минимального размера взноса по муниципальным образованиям (исходя из доступности для граждан)

Установление минимального размера взноса на первый год реализации региональной программы

Изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта

Расходы собственников на уплату взноса на КР

Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт*

Минимальный размер взноса на КР, установленный законом субъекта РФ



Размер доли, на которую увеличен размер взноса на КР по решению собственников

Размер платы за КР в расчете на жилое (нежилое) помещение

Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт*



Размер площади жилого (нежилого) помещения

* Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации

Публикуются следующие сведения при установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт :

- перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту (по типам многоквартирных домов);
- оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту;
- оценочная стоимость каждой услуги и работы, входящей в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту.

Какие виды работ по капитальному ремонту оплачиваются за счет минимального размера взноса?

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту может быть изменен по решению субъекта РФ или собственников помещений

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА (ФКР)

за счет б/средств – господдержки СРФ по НПА СРФ

СФОРМИРОВАН ИЗ ВКР МИН. (ФКР МИН.)

УСТ. ЖК РФ

1. ремонт ВДИС
2. ремонт и замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт
3. ремонт крыши, в т.ч. переустройство, и устройство выводов на кровлю
4. ремонт подвальных помещений, относящихся к о/и
5. утепление и ремонт фасадов
6. установка ОПУ, узлов управления и регулирования потребления ком. ресурсов (т/э, ГВ, ХВ, эл/эн., газ)
7. ремонт фундамента

ч.1 ст.166

уст. законом субъекта РФ

дополнительные виды работ, услуг указан. в НПА СРФ

ч.2 ст.166

за счет части ФКР, сформирован. сверх ВКР мин.

любые работы, услуги по решению ОСС

ч.3 ст.166

работы, услуги, которые могут финансироваться за счет Государственной поддержки, указанные в НПА СРФ

ч.4 ст.166

**Как формируется фонд
капитального ремонта
на специальном счете?**

Собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта дома:

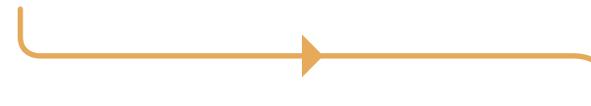
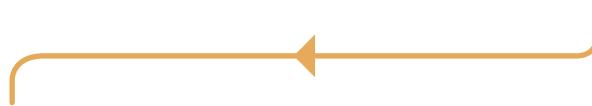
Собственники помещений в МКД



**Обязательные взносы
на капитальный ремонт**



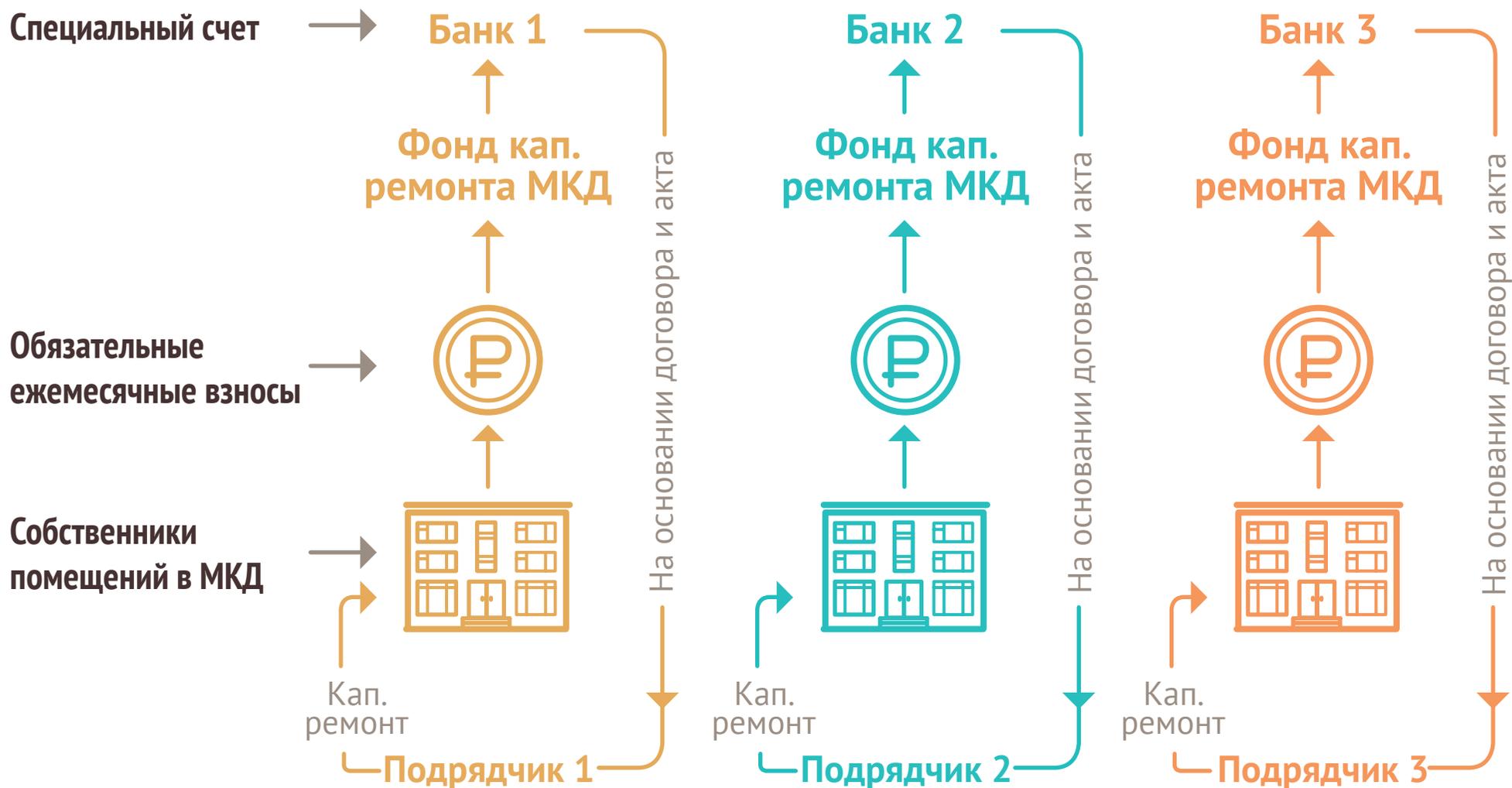
Фонд капитального ремонта МКД



Способ 1:
На специальном счете в банке

Способ 2:
На счете регионального оператора

Способ 1: Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете в банке



Правовое регулирование прав собственников помещений на денежные средства на специальном счете аналогично регулированию права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество в многоквартирном доме:

- право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение (ч. 3 ст. 36.1 ЖК РФ);
- собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете (ч. 5 ст. 36.1 ЖК РФ);
- при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете (ч. 4 ст. 36.1 ЖК РФ).

Особенности режима специального счета

ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

- не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов;
- на них не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета (кроме обязательств по договорам по КР);
- денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

БЕНЕФИЦИАР

Права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в МКД

ВЛАДЕЛЕЦ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

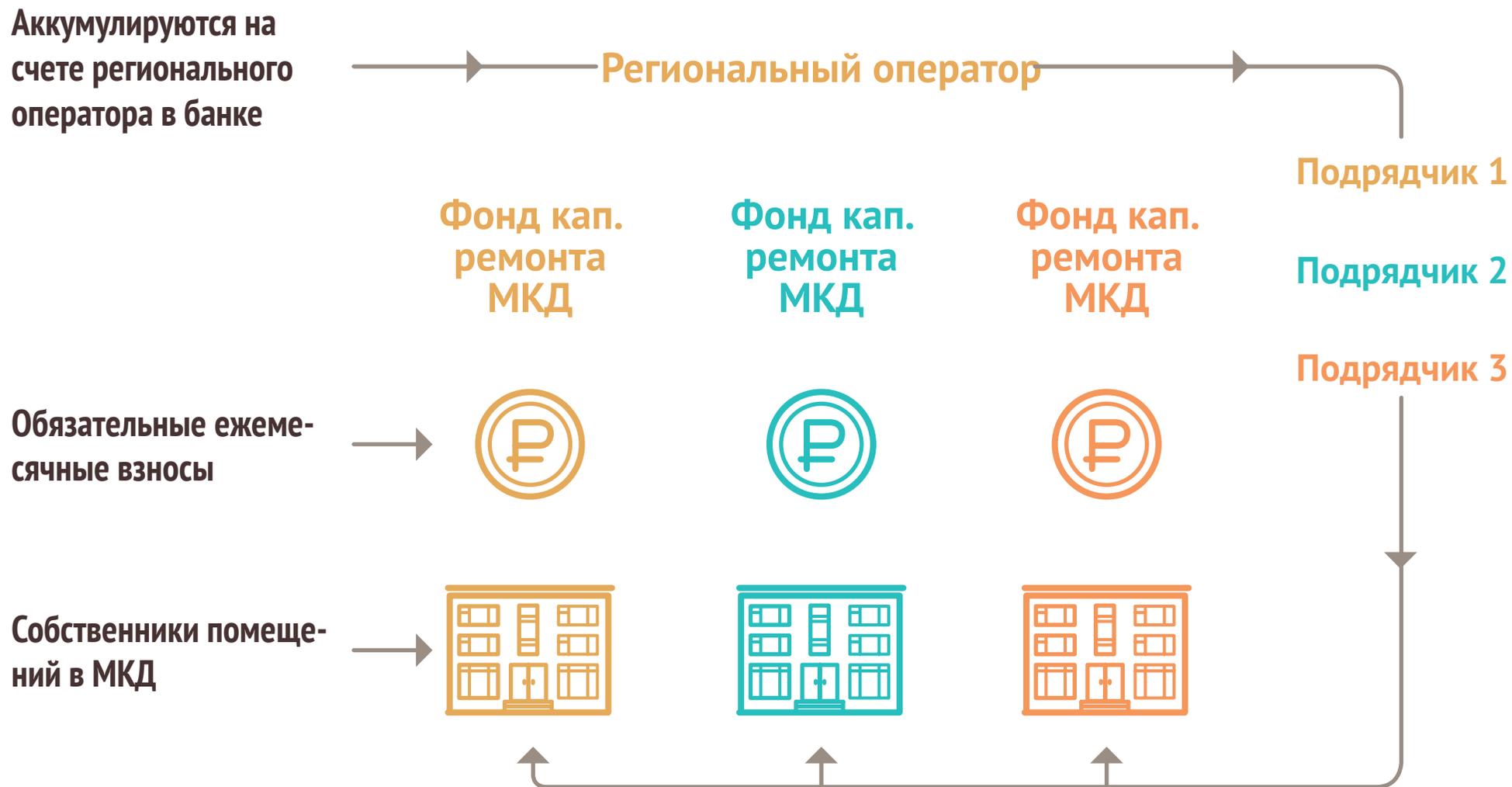
- ТСЖ;
- ЖСК, ЖК, иной потребительский кооператив;
- региональный оператор.

КОНТРОЛЬ

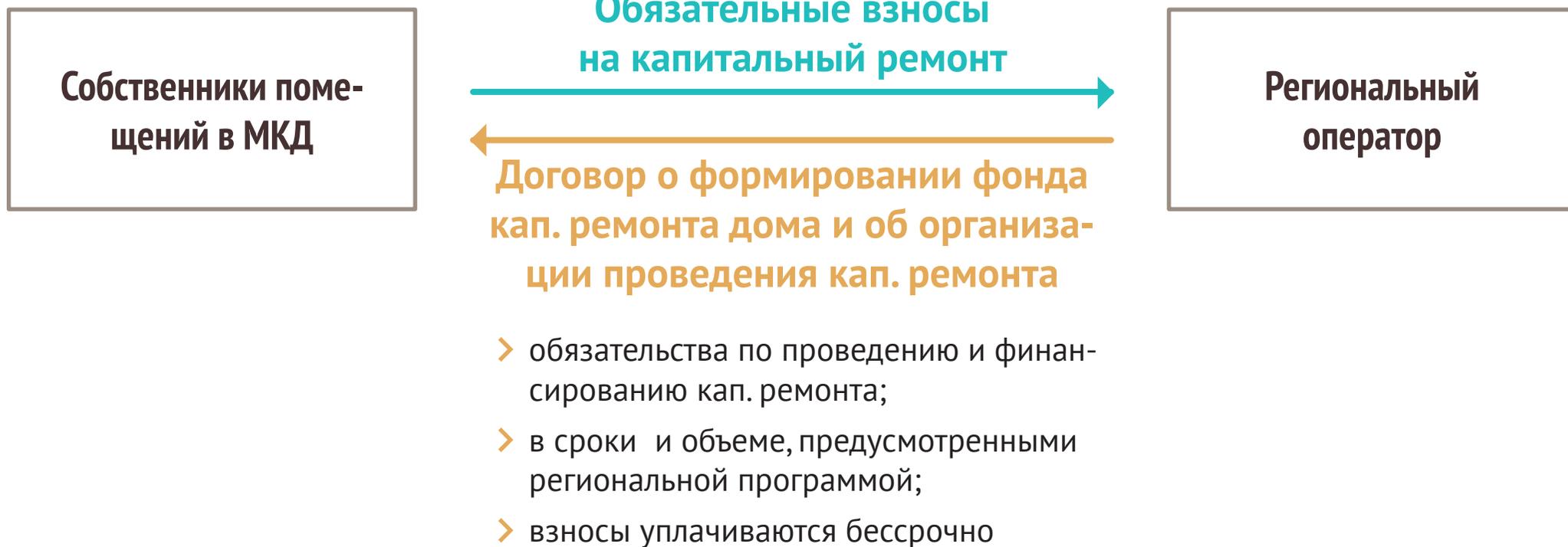
Контроль за целевым использованием средств, находящихся на специальном счете, регламентируется ЖК и возложен на банк-держатель специального счета

Способ 2: Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

Аккумулируются на счете регионального оператора в банке



В обмен на бессрочные платежи региональному оператору, собственники приобретают его обязательства по проведению и финансированию капитального ремонта.



Плюсы и минусы накопления средств на специальном счете и на счете регионального оператора

Накопление средств на специальном счете

Накопление средств у регионального оператора

Права на денежные средства принадлежат:	Собственникам	Региональному оператору
Размер фонда состоит из:	<ul style="list-style-type: none">➤ обязательных взносов➤ добровольных взносов по решению собственников➤ % за несвоевременную уплату взносов➤ % начисленных банком	<ul style="list-style-type: none">➤ обязательных взносов➤ добровольных взносов по решению собственников➤ % за несвоевременную уплату взносов
Начисление % на средства внесенные на КР	Да	Нет
Возможность приостановления платежей собственников при достижении установленного размера фонда	Да. В случае, если законом субъекта РФ предусмотрен минимальный размер фонда капитального ремонта дома, по достижении этого минимального размера, собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.	Нет
Уплата взносов на капитальный ремонт	Взносы на капитальный ремонт уплачиваются на специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за ЖКУ	На основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за ЖКУ, если иное не установлено законом субъекта РФ
Контроль за качеством работ производят:	<ul style="list-style-type: none">➤ собственники➤ лица, ответственные за содержание общего имущества	<ul style="list-style-type: none">➤ региональный оператор➤ собственники➤ органы местного самоуправления
Возможность провести капремонт до установленного региональной программой срока за счет минимальных взносов	Да	Да, но при наличии средств в фонде капитального ремонта на год, в который собственники решили провести капремонт

	Накопление средств на специальном счете	Накопление средств у регионального оператора
Возможность использовать минимальные взносы на капитальный ремонт на погашение кредита	Да	Нет
Необходимость привлечения дополнительных средств	Да	Нет
Срок изменения способа формирования фонда:	Один месяц	Два года, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ
Государственная поддержка при ее наличии	Равнодоступна	Равнодоступна
Использование взносов на капремонт других домов	Да	Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, 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 оператор
Необходимость определения источников финансирования предоставления платежных документов и работы с должниками	Да	Нет
Возможность снижения расходов регионального оператора, в том числе на субсидиарную ответственность	Да	Нет
Возможность снижения рисков возврата средств путем исключения расходов собираемых средств на капремонт других домов	Да	Нет

**Изменение способа
формирования фонда капи-
тального ремонта**

Собственники помещений в МКД могут принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта дома.

СПОСОБ 1:

На специальном счете в банке

СПОСОБ 2:

На счете регионального оператора

УСЛОВИЯ:

1. На основании решения общего собрания собственников.
2. При отсутствии непогашенной задолженности, если на проведение капитального ремонта был предоставлен и не возвращен кредит.
3. Направляется в течении 5-ти дней после принятия решения владельцу СС.
4. Решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу спец. счета соответствующего решения общего собрания собственников.
5. В течении 5-ти дней после вступления в силу владелец СС перечисляет средства на счет РО.

Собственники помещений в МКД могут принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта дома (продолжение).

СПОСОБ 2:

На счете
регионального
оператора

СПОСОБ 1:

На специальном
счете в банке

УСЛОВИЯ:

1. На основании решения общего собрания собственников, включая решения устанавливающие:
 - размер ежемесячного взноса на кап. ремонт;
 - перечень услуг/работ по кап. ремонту;
 - сроки проведения кап. ремонта;
 - владельца специального счета;
 - кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.
2. При отсутствии непогашенной задолженности по оплате услуг/работ по кап. ремонту.
3. Направляется в течении 5-ти дней после принятия решения РО.
4. Решение вступает в силу через два года после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников (если меньший срок не установлен законом субъекта РФ).
5. В течении 5-ти дней после вступления в силу РО перечисляет средства на СС.

**Изменение способа
формирования фонда капи-
тального ремонта**

Порядок уплаты взносов на КР

Если ФКР формируется на счете РО

→ СП уплачивают ВКР на основании платежных документов, представленных РО

→ В сроки: установленные для внесения платы за ж/п и к/у или установленные законом СРФ
ч. 1 ст. 171 ЖК РФ

Если ФКР формируется на спецсчете

→ СП уплачивает ВКР на основании ПД, представл. владельцем спецсчета

→ В сроки, установленные для внесения платы за ж/п и к/у
ч. 2 ст. 171 ЖК РФ

Члены ТСЖ, не члены ТСЖ при управлении МКД ТСЖ СП в МКД, в котором не созд. ТСЖ и управление которыми осуществляют УО

→ вносят ВКР в порядке, установленном ст. 171 ЖК РФ
ч. 5, 6, 7, ст. 155 ЖК РФ

→ % опред. по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ за несвоевременное внесение ВКР (вносятся в ФКР в порядке, уст. для уплаты ВКР)
ч. 14.1. ст. 155 ЖК РФ

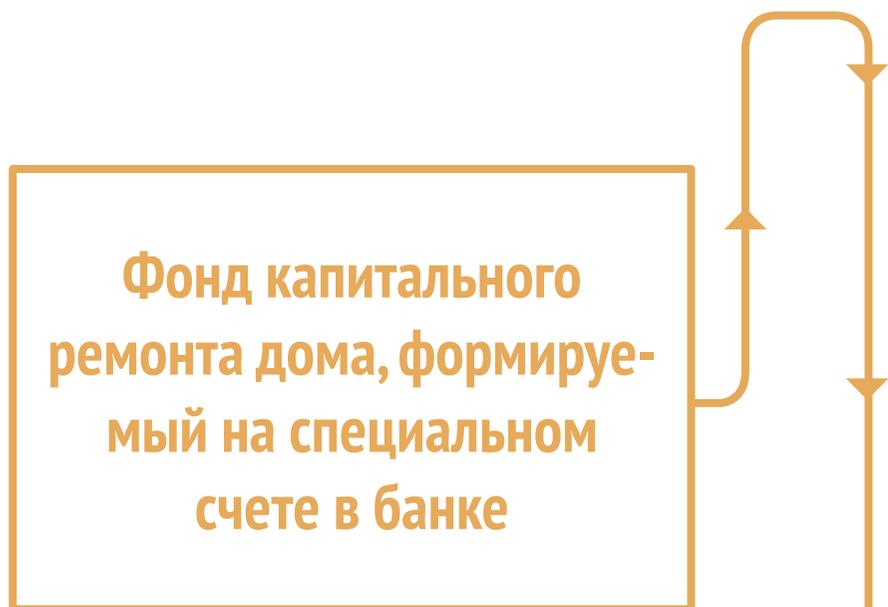
Примерная форма платежного документа для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного*

Раздел 2 Информация для внесения платы получателю платежа (получателям платежей)

Наименование получателя платежа	Номер банковского счета и банковские реквизиты	№ лицевого счета (иной идентификатор плательщика)	Виды	Сумма к оплате за расчетный период руб.
ТСЖ «Содружество»	номер банковского счета и реквизиты организации	№ 05639	плата за сод. и ремонт ж/п	Σ1
ТСЖ «Содружество»	номер спецсчета и реквизиты владельца специального счета	№ 05639	взнос на капит. ремонт	Σ2

* На проекта изменений в Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 19 сентября 2011 г. № 454

Минимальный размер фонда капитального ремонта*, формируемого на специальном счете.



Субъект РФ может установить минимальный размер фонда капитального ремонта, формируемого собственниками на специальных счетах.

По достижении минимального размера, собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт!

- за исключением собственников, имеющих задолженность по уплате этих взносов уплата взносов
- в фонд капремонта возобновится после того, как все или часть средств из этого фонда будет израсходована.

* ч. 8 ст. 170 ЖК РФ

Порядок принятия решения о формировании фонда капитального ремонта

К компетенции
ОСС относятся

Компетенция общего собрания собственников (с учетом изменений в ст. 44 ЖК РФ)

1) ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ:

- о реконструкции МКД (в т.ч. в связи с его расширением или надстройкой) строительстве хозяйственных построек, др. зданий, строений, сооружений;
- о капитальном ремонте о/и МКД;
- об использовании Фонда КР.

1.1) ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ:

- о выборе способа формирования ФКР;
- о размере взноса на КР в части превышающем Мин. ВКР;
- Мин. размер ФКР превышающего Мин. ФКР, уст. Законом СРФ о выборе лица, уполномоченного на открытие спецсчета и совершение операций с д/средствами на спецсчете.

1.2) ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ:

- о получении ТСЖ(К), УО, при непоср. сп. упр. – уполномоч. ОСС лицом:
– кредита или займа на КР МКД;
- об определении существенных условий Договора на получение кредита или займа;
- о получении уполномоч. лицом гарантии, поручительства по кредиту или займу;
- об условиях получения гарантий, поручительства;
- о погашении за счет ФКР кредита или займа, использованного на оплату КР МКД;
- об уплате % за пользование данным кредитом или займом;
- об оплате за счет ФКР расходов на получение указ. гарантии, поручительства.

ч. 2 ст. 44 ЖК РФ

ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

Решения по указанным вопросам принимаются > 2/3 голосов СП

Сроки принятия решения собственниками помещений в МКД о способе формирования фонда капитального ремонта

Собственники принимают решение о способе формирования фонда кап. ремонта

Утвержденная региональная программа кап. ремонта официально опубликована

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно приниматься общим собранием (п. 1.1. ч. 2 ст. 44 ЖК) количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК).

Способ управления многоквартирным домом не ограничивает собственников помещений в выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

Орган местного самоуправления созывает ОСС для принятия решения (если таковое не было принято)

Орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда кап. ремонта на счете регионального оператора, если собственники не выбрали способ формирования фонда кап. ремонта

31 дек
2013

31 янв
2014

28 фев
2014

1 марта
2014

1 мая
2014

Возникновение обязанности собственников по уплате взносов на кап. ремонт*

* Если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ;

** Если региональная программа не принята раньше.

Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Размер ежемесячного взноса на кап. ремонт

Перечень услуг/работ по кап. ремонту

Сроки проведения кап. ремонта

Владелец специального счета

Кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет

Не менее минимального размера, установленного субъектом РФ

Не менее состава перечня услуг/работ, предусмотренных региональной программой капитального ремонта в отношении этого дома

Не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для этого дома

Может быть:

- ТСЖ* ➤ Региональный оператор
- ЖСК

Может быть открыт в российских кредитных организациях:

- величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 млрд. рублей
- осуществляющих деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ (если владельцем специального счета выбран региональный оператор)

* С ограничениями для многоквартирных ТСЖ согласно ч.2 ст. 175 ЖК РФ.

Дополнительные вопросы, которые можно включить в повестку дня ОСС по выбору способа формирования фонда капитального ремонта.

- определение размера минимального размера фонда капитального ремонта;
- определение порядка оплаты ежемесячного взноса в фонд капитального ремонта общего имущества;
- о направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме и средств резервных фондов на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома;
- выбор уполномоченного лица для осуществления всех фактических и юридических действий во исполнение решений, принятых на общем собрании.

Схема шагов для выбора способа формирования фонда капремонта на спецсчете



Реализация принятого решения о выборе способа накопления средств на КР на спецсчете

1. Если владельцем спецсчета выбрано ТСЖ, ЖСК, ЖК

ТСЖ обращается в выбранную кредитную организацию для открытия на свое имя СС (ч.1 ст. 176 ЖК)

предъявляет решение ОСС и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ч.1 ст. 176 ЖК)

ТСЖ в течение 5-ти рабочих дней с момента открытия СС предоставляет в ОГЖН:

- уведомление с приложением копии протокола ОСС
- справки банка об открытии СС, других документов (ч.1 ст. 172 ЖК)

2. Если владельцем выбран региональный оператор

СП должны направить в адрес РО копию протокола ОСС, которым оформлено это решение (ст. 170, ч. 5)

РО обращается в кредитную организацию для открытия на свое имя СС и предъявляет решение ОСС и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ч.1 ст. 176 ЖК)

РО в течение 5-ти рабочих дней с момента открытия СС предоставляет в ОГЖН:

- уведомление с приложением копии протокола ОСС
- справки банка об открытии СС, других документов (ч.1 ст. 172 ЖК)

Особенности открытия спецсчета

Спецсчет
открывается
в банке



Спецсчет
открывается
на имя: ТСЖ,
ЖСК, ЖК или РО



Договор спец-
счета является
бессрочным

- специальный счет может быть открыт в банке с величиной капитала не менее 20 млрд. рублей (ч.2 ст. 176 ЖК);
 - информация о банках размещается на сайте ЦБ
-

- при предъявлении оформленного протоколом решения ОСС, принятого в пор. уст. п.1.1. ч.2 ст. 44 ЖК РФ
 - при предъявлении др. документов, предусмотренных банковскими правилами
-

Банк обязан:

- обеспечивать соответствие осуществляемых операций по спецсчету требованиям ЖК
- предоставлять информацию о зачисленных платежах
- остатке средств
- о всех операциях по данному спецсчету

Особенности закрытия спецсчета

Владелец
Спецсчета обязан
в теч. 10 дней
после получения
решения ОСС



Заявление
о расторже-
нии договора
спецсчета



Банк, в котором
открыт спецсчет

если Владельцем:

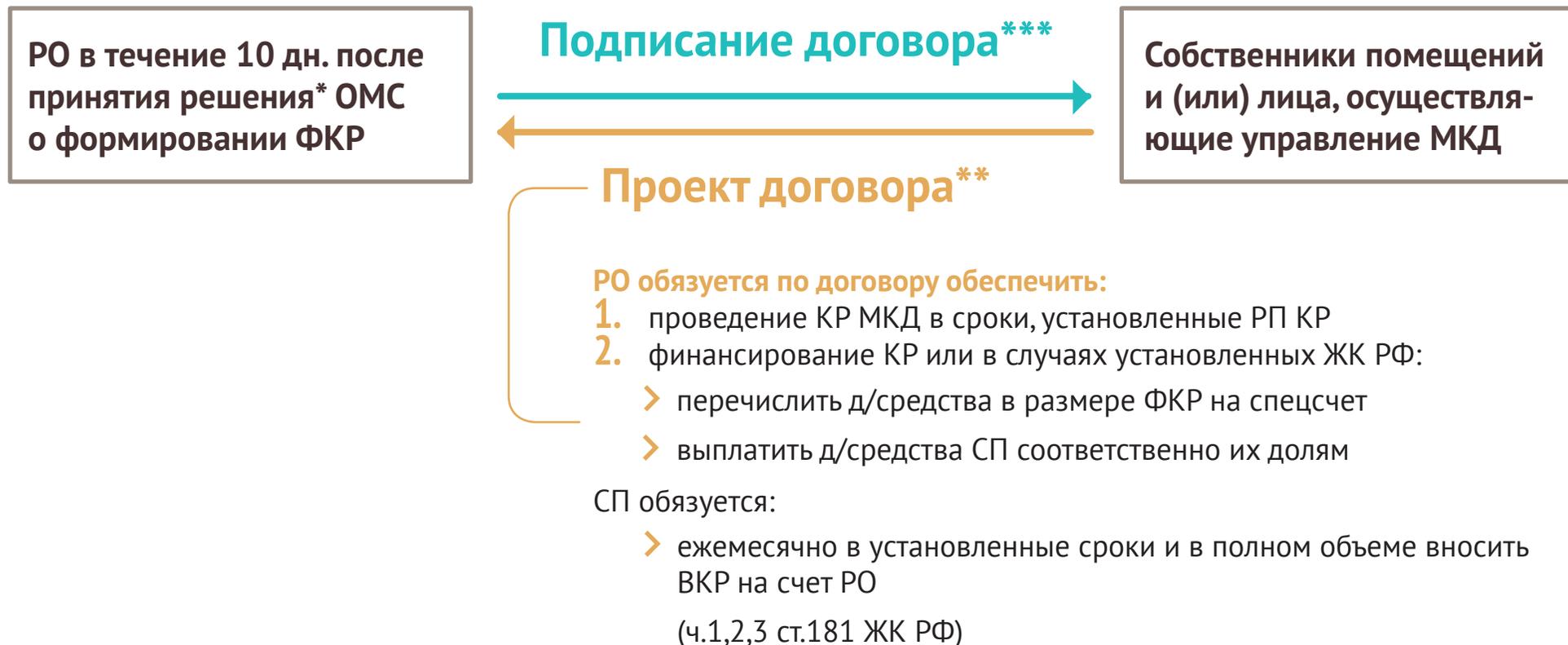
- не расторгнут Дог.Сп.Сч.
 - на др. Сп.Сч.
 - либо не подано заявление о перечислении остатка д/средств со Сп.Сч.: любой СП или РО вправе обратиться в суд с заявлением: о взыскании д/средств, нах. на Сп.Сч. Владельца с перечислением их или на сч. РО
- ч.5 ст.176 ЖК РФ

с приложением протокола решения ОСС:

- об изменении способа формирования ФКР;
 - о замене владельца спецсчета;
 - или о замене кредитной организации (при отсут. непогаш. зад-ти по получ. кредиту на КР)
- ч.3,5 ст. 176 ЖК РФ.

осуществляет закрытие спецсчета владельца

Уведомление собственников Региональным оператором и заключение с ним договора



* по решению ОСС – сроки не установлены

** договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации

*** договор считается заключенным, если его подписали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме.

**На что надо обратить внима-
ние при выборе кредитных
организаций на открытие
специального счета в банке**

Наименование банка	% на остаток	Комиссия за обслуживание	Стоимость открытия	Срок открытия
ОАО «Сбербанк -России»	не начисляются	нет данных	нет данных	нет данных
ОАО «Банк Москвы»	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 3% от ставки рефинансирования ЦБ РФ на все денежные средства на специальном банковском счете; ➤ до 6% начисление процентов на неснижаемый остаток 	700 рублей	бесплатно	на следующий день после подачи документов
ОАО Банк «Петрокоммерц»	не начисляются	От 1500 до 2000 руб.	1500 руб.	на следующий день после подачи документо
ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	от 0% (при среднемесячных остатках до 500 тысяч. руб.) до 1,5% (при среднемесячных остатках в районе 5 млн.)	От 1000 до 1500 руб.	2000 руб.	на следующий день после подачи документо
ОАО Банк ВТБ	нет данных	нет данных	нет данных	5 дней проверка СБ
Банк «Открытие»	по доп. согл. с банком	750 руб.	900 руб.	на следующий день после подачи документов

ЧАСТЬ 2.

Организация и финансирова- ние капитального ремонта

Региональная программа определяет очередность и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

порядок подготовки, утверждения и требования к РП устанавливаются Законом СРФ

разрабатывается в целях:

- планирования и организации проведения КР: своевременное проведение; ликвидация просроч. КР; снижение господдержки;
- планирования предоставления господдержки и мунподдержки на проведение КР (ч.1, 2, 6 ст.168 ЖК РФ).

утверждается высшим исполнительным органом государственной власти СРФ формируется на срок, необходимый для проведения КР во всех МКД, расположенных на территории субъекта РФ.

включает в себя:

- перечень всех МКД на территории СРФ за исключением МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу;
- перечень работ, услуг по КР о/и плановый год проведения КР;
- иные сведения, указанные в НПА СРФ (ч. 2 ст. 168 ЖК РФ).

очередность проведения КР определяется исходя из критериев, установленных законом СРФ и может быть дифференцирована по МО. Первоочередное проведение КР:

- в МКД, в котором требовалось проведение КР на дату приватизации 1-го ж/п (если он не проведен);
- в МКД, КР в котором требуется в порядке необходимости, устан. Правительством РФ (ч.3 ст.168 ЖК РФ)

Внесение изменений:

- по переносу установленного срока КР на более поздний;
 - сокращение перечня планируемых видов работ, услуг не допускается, за исключением принятия соответствующих решений СП
- ч. 4 ст. 168 ЖК РФ.

РП КР подлежит актуализации – не реже, чем 1 раз в год ч.5 ст.168

ОИВ СРФ и ОМС утверждают краткосрочные (со сроком реализации до 3х лет) планы реализации РП КР в порядке, установленном НПА СРФ

- в целях реализации РП;
 - конкретизации сроков проведения КР;
 - уточнения планируемых видов работ, услуг;
 - определения видов и объемов гос. и муниципальной поддержки КР
- ч.7 ст.168 ЖК РФ.

Очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов в региональной программ

3

Все МКД в субъекте РФ.

2

МКД, ремонт которых требовался на дату приватизации первого жилого помещения и/или КР установлен порядком установления необходимости проведения капитального ремонта.

1

Региональные критерии.



Обязательства владельца СС

- 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;
- владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете;
- в течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора;
- владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета;
- и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету;
- 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.

Организация и финансирование капитального ремонта многоквартирного дома при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:

- Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта?
- Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ.
- Кто выбирает подрядчика?

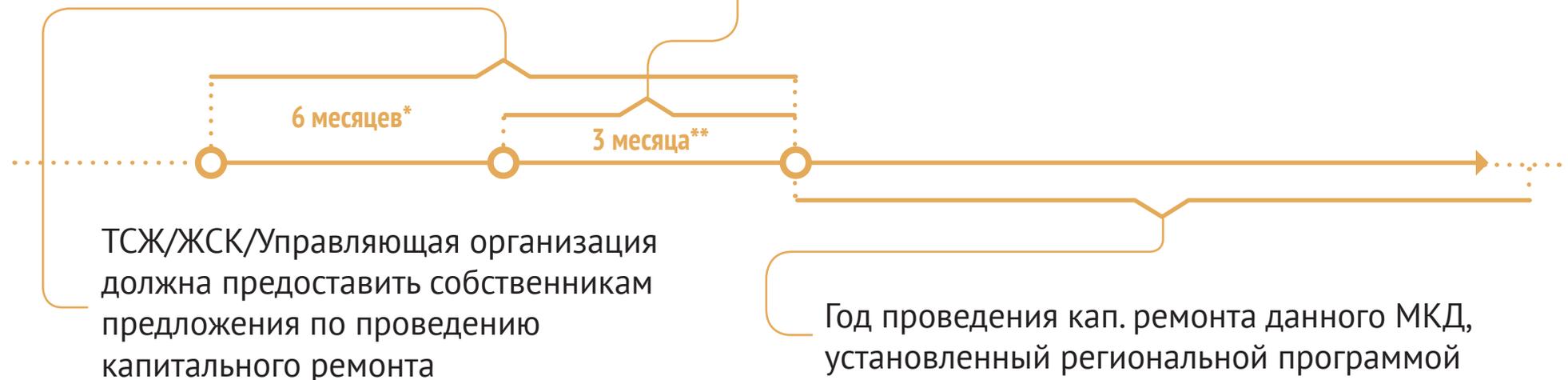
Принятие решения о проведении капитального ремонта при накоплении средств на спецсчете

Если собственники не приняли решение, то решение принимают органы местного самоуправления:

- о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
- о проведении капитального ремонта в соответствии РПКР и предложениями РО.

Собственники должны принять решение о проведении капитального ремонта, утвердив:

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

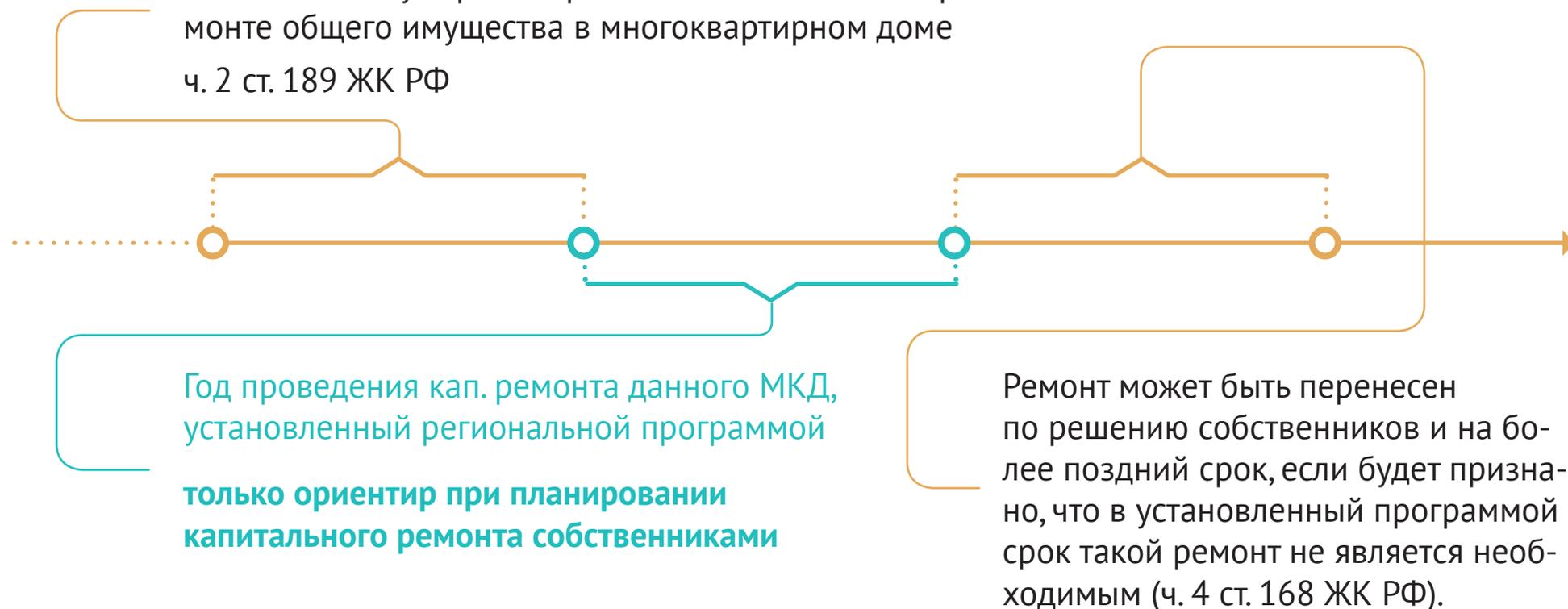


* Согласно ч.3 ст. 189 ЖК РФ, если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ.

** Согласно ч.4 ст. 189 ЖК РФ, если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ.

Планирование КР при накоплении средств на спецсчете

В любое время могут по собственной инициативе собственники могут принять решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме
ч. 2 ст. 189 ЖК РФ



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.

Финансирование расходов на проведение КР со спецсчета

Владелец спецсчета списывает средства со спецсчета в адрес лиц, выполняющих работы, услуги:

на оплату работ, услуг (ч.1 ст.166 ЖК РФ)

+ иные, работы, услуги, указанные
в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ

п. 1 ч. 1 ст. 177 ЖК РФ

при представлении документов:

1. Протокол ОСС о решении о проведении работ, услуг.
2. Договор об оказании услуг, выполнении работ по КР до 30% аванс.
3. Акт приемки работ, услуг.

ч. 4 ст. 177 ЖК РФ

-
- в счет погашения кредитов, займов;
 - уплату процентов по кредиту, займам;
 - оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам, займам.

п.2 ч. 1 ст. 177 ЖК РФ

при представлении документов:

1. Протокол ОСС о заключении кредитного договора.
2. Кредитный договор.

ч. 5 ст. 177 ЖК РФ

Банк отказывает в выполнении операций по спецсчету его Владельцу при непредставлении документов, указанных в ч. 4, 5 ст. 177 ЖК РФ (ч.6 ст.177 ЖК РФ)

Размер стоимости КР, оплаченный за счет ВКР min и сверх min устанавливается собственниками помещений (ЖК РФ не регулируется)

Организация и финансирование капитального ремонта многоквартирного дома при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора:

- Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта?
- Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ?
- Кто может быть заказчиком проведения ремонта дома?

Функции регионального оператора

4

Обеспечение подготовки задания на выполнение услуг/работ по КР и проектной документации на капремонт.

3

Привлечение подрядчиков по КР и заключение договоров.

2

Контроль качества.

1

Приемка выполненных работ.

Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором (ч. 4 ст. 182 ЖК).

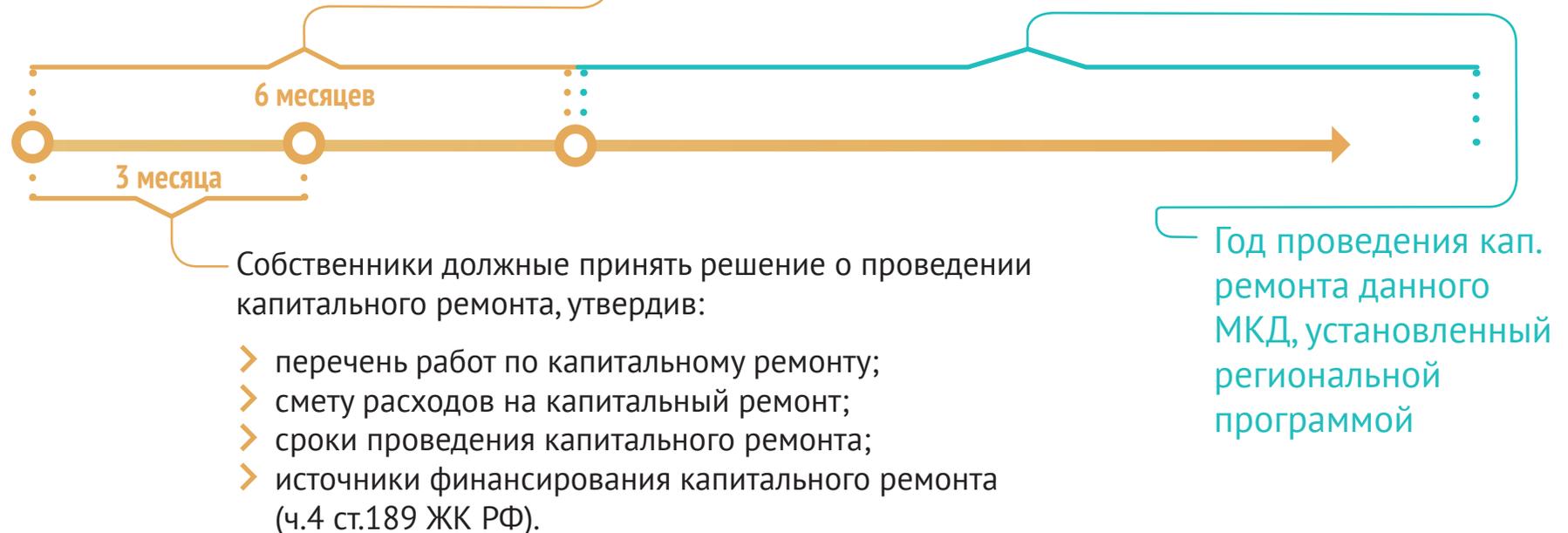
Принятие решения о проведении капитального ремонта при накоплении средств на счете РО

Если собственники не приняли решение, то решение принимают органы местного самоуправления:

- о проведении капитального ремонта в соответствии РПКР и предложениями РО

Региональный оператор направляет предложения, включающие:

- срок начала КР, необходимый перечень и объем услуг и (или) работ, их стоимость, порядок и источники финансирования (п. 1 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ)



* Согласно ч.3 ст. 189 ЖК РФ, если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ.

** Согласно ч.4 ст. 189 ЖК РФ, если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ.

Средства на финансирование КР при накоплении на счете РО

За шесть месяцев до начала года, в который будет проводиться капитальный ремонт дома, получить согласие собственников на «заём» средств регионального оператора (средств фондов ремонта других домов) и возврат займа

Региональный оператор

Возмещение за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме



Подрядчик 2

В размере предельной стоимости услуг и (или) работ по КР



Факторы, от которых зависит возможность реализации собственниками помещений собственных планов проведения работ по капитальному ремонту при формировании ФКР у РО:

1. Включенность ремонтов, выбранных собственниками, в региональную программу КР: если не вкл. – РО может отказать, если вкл. – попросит обосновать необходимость (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ).
2. Достаточность средств в ФКР и готовность собственников взять заём у РО, если средств недостаточно, и есть ли возможность дополнительной бюджетной поддержки (п. 4 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ).
3. Наличие в распоряжении РО доступных средств в достаточном размере для предоставления займа собственникам помещений (ч. 2 ст. 185 ЖК РФ).
4. Если стоимость желаемых работ выше, чем предельная стоимость работ по капитальному ремонту, установленная субъектом Российской Федерации для РО (ч. 4 ст. 190 ЖК РФ).

Возможные меры государственной поддержки капитального ремонта

Меры государственной и муниципальной поддержки КР

Финансирование работ по КР может осуществляться с применением мер финансовой поддержки

Предоставляется:

- > ТСЖ, кооперативам;
- > УО;
- > РО.

За счет средств:

- > бюджета Фед. – на усл. уст. ФЗ;
- > бюджета СРФ – на усл. уст. Зак. СРФ;
- > бюджета Муниц. – на усл. уст. норм. актом МО.

**Предоставление гарантий,
поручительств по кредитам
и займам
на основании закона субъекта РФ**

**Меры государственной поддержки
малоимущим собственникам
помещений в многоквартирных
домах**

Меры государственной и муниципальной поддержки в рамках РП КР предоставляются **независимо от применяемого СП способа формирования ФКР**

ч. 1, 2 ст. 191 ЖК РФ

Выводы

- **Государство** — будет полностью возлагать на субъекты Российской Федерации ответственность за организацию и финансирование капитальных ремонтов и энергоэффективной модернизацию МКД.
- **Регионам** — предстоит разработать законодательные и организационные меры для обеспечения сбора, сохранения и эффективного использования средств собственников МКД на цели проведения капитальных ремонтов и энергоэффективной модернизации.
- **Собственникам** — необходимо выбрать способ формирования фонда капитального ремонта и начать их формировать.

Предложения для регионов по организации региональ- ных систем капитального ремонта МКД

Программа организационно-методической поддержки

Аналитический
центр при
Правительстве РФ



Работающая
сбалансированная
система

Программа позволит обеспечить необходимый баланс между двумя основными способами накопления денежных средств на капитальный ремонт и снизить риски перехода на новый способ накопления средств на капитальный ремонт

Программа позволит организовать работу с собственниками помещений в МКД, жилищными объединениями и управляющими компаниями

Профильный орган власти
субъекта РФ



Орган местного
самоуправления

Состав Программы

1. Календарный план-график работ по созданию системы накопления средств собственников на капитальный ремонт МКД на специальных счетах.
2. Предложения по необходимым корректировкам региональных законодательных и нормативных правовых актов.
3. Обучающие семинары для жителей, ТСЖ, УК, органов власти региона и органов самоуправления.
4. Разработка и организационная поддержка программы кредитования, включая предложения по законодательному и нормативно-правовому обеспечению создания специальных финансовых институтов (фондов), предоставляющих банкам гарантии (поручительства) по кредитам, выдаваемым ТСЖ/ЖСК и УК.
5. Пакет материалов для ТСЖ/ ЖСК и УК:
 - методика организации и проведения общих собраний по теме капремонта;
 - проекты повестки дня и протоколов общих собраний и др. материалы;
 - материалы для реализации принятых решений.

Основные мероприятия Программы

1. Полный пакет методических материалов и их доработка (адаптация) под задачи и ситуацию конкретного региона (совместно с экспертами и консультантами АЦ и IFC).
2. Детальные обучающие материалы и семинары собственников МКД о способах и процедурах для финансирования капитального ремонта и энергоэффективной модернизации МКД.
3. Детальные обучающие материалы и семинары для руководителей и должностных лиц органов государственного управления регионов и муниципального управления, специалистов, вовлеченных в реализацию регионального законодательства о капитальных ремонтах.
4. Помощь в подготовке и участие в доработке регионального законодательства.
5. Круглый стол для коммерческих банков, действующих на территории региона, по вопросам использования различных финансовых инструментов для финансирования капитальных ремонтов и энергоэффективной модернизации МКД, включая специальные счета.
6. Обучающая поездка в страну Восточной Европы (по согласованию).
7. Иные материалы – по согласованию с регионом.

**Для участия в программе
необходимо направить заявку:
Дирекция по проблемам ЖКХ,
gkh@sea.gov.ru**