



# **ОРГАНИЗАЦИЯ И ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

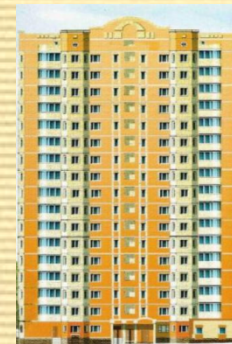
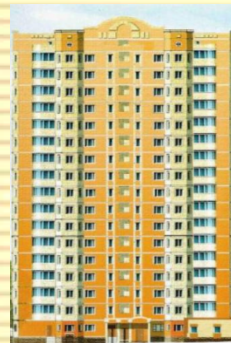
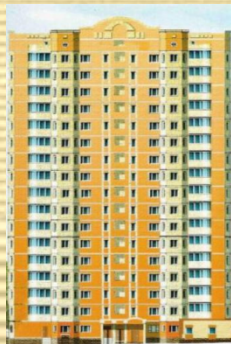
---

# Изменения законодательства в части капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

Федеральным законом от 25.12.2012 года №271-ФЗ

Внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, регулирующие порядок организации региональных систем капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в т.ч. порядок финансирования работ по капитальному ремонту.

В соответствии с внесенными изменениями собственники помещений в МКД **ОБЯЗАНЫ** уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.



**Обязательные взносы на капитальный ремонт**

# РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР

## Некоммерческая организация "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Владимирской области"

Постановление Губернатора Владимирской обл. от 15.04.2013 N 427

- Сокращённое наименование: Фонд капитального ремонта ВО
- Учредитель: департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации Владимирской области
- Место нахождения: 600017, г. Владимир, ул. Мира, д. 29, зарегистрирован 17.09.2013

### ЗАДАЧИ И ФУНКЦИИ ФОНДА:

→ Аккумуляция взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах на счете регионального оператора

→ Открытие специальных счетов, если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета

→ Осуществление функций заказчика работ по капитальному ремонту

→ Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального

→ Финансирование расходов на капитальный ремонт, в том числе с привлечением средств государственной и муниципальной поддержки

→ Контролирует качество и сроки оказания услуг и(или) выполнение работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации

# ОБЕСПЕЧЕНИЕ УСТАВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Финансирование административных расходов Регионального оператора осуществляется **ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО** из бюджета Владимирской области



Финансирование капитального ремонта МКД осуществляется за счет :

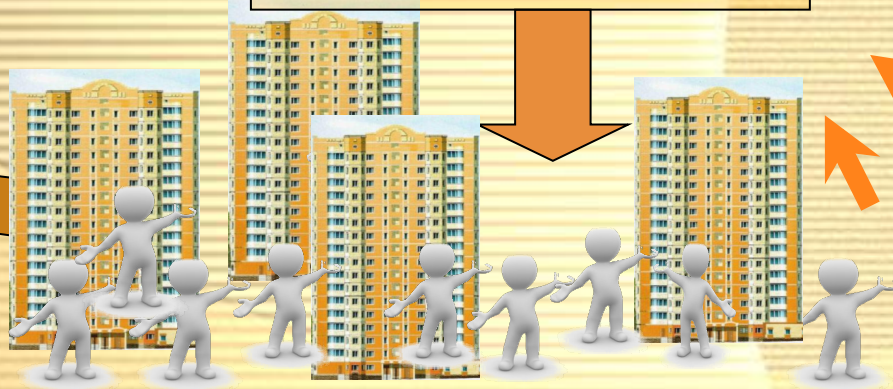


Федерального бюджета

Регионального бюджета

Местного бюджета

Жителей

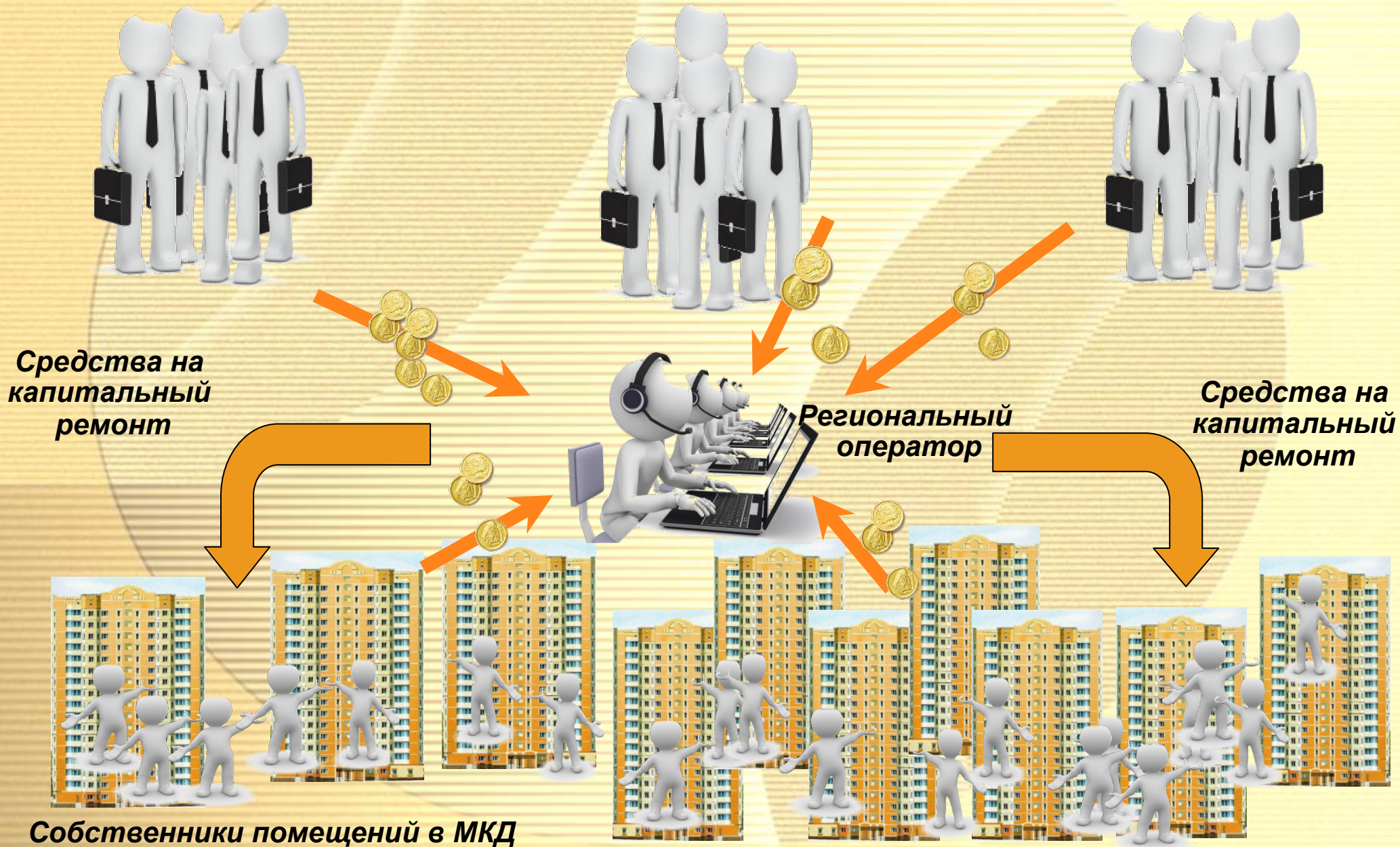


# Формирование регионального фонда капитального ремонта

Федеральный бюджет

Региональный бюджет

Местный бюджет



Средства на капитальный ремонт

Региональный оператор

Средства на капитальный ремонт

Собственники помещений в МКД

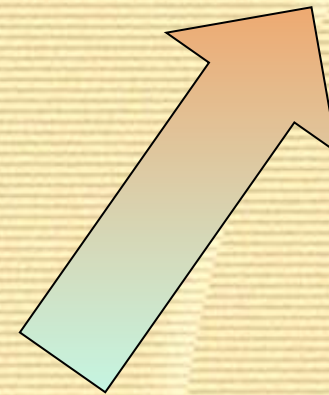
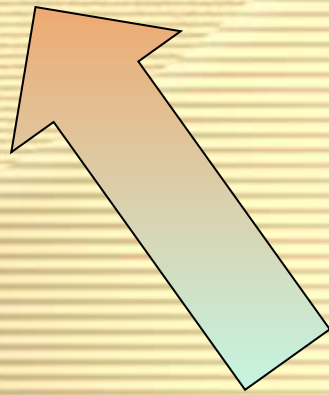
# Способы формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов

Собственники вправе выбрать один из способов накопления средств на капитальный ремонт

**Накопление на  
счете  
Регионального  
Оператора**

(централизованная система  
капитального ремонта МКД)

**Накопление на  
Специальном счете  
многоквартирного  
дома**



# Способы формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов

## СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

По решению собственников или автоматически для собственников, не принявших в течение 2 месяцев никакого решения о формировании фонда капитального ремонта МКД («МОЛЧУНЫ»)

## РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР



**СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ**, открываемый ТСЖ (ЖСК, ЖК) в банке

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ**, (независимо от способа управления) в качестве владельца счета региональный оператор



# ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ





# При выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД на специальном счете

решением общего собрания собственников должны быть определены:

- Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт (не меньше, чем минимальный размер взноса, установленный во Владимирской области)
- Лицо, уполномоченное на представление интересов собственников помещений в МКД во взаимоотношениях с региональным оператором
- Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме не менее чем состав перечня, предусмотренный региональной программой капитального ремонта
- Сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (не должны выходить за сроки ремонта, установленные региональной программой капитального ремонта);
- Владелец специального счета
- Источники финансирования расходов по содержанию специального счёта (в случае, если собственником счёта является не региональный оператор)
- Кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (в случае, если собственником счёта является не региональный оператор)

## ВЫБОР КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ



- ✓ Региональный оператор открывает счета (счёт регионального оператора и специальные счета) только в банках, входящих в ТОП 10 в России
- ✓ В случае, если владельцем счёта является не региональный оператор, то собственники обязаны открывать его в банках, которые зарегистрированы на территории Российской Федерации, осуществляют свою деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Владимирской области и имеют величину капитала не менее чем двадцать миллиардов рублей

# ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

ВЛАДЕЛЕЦ  
СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА



**ТСЖ**

**ЖИЛИЩНЫЙ  
КООПЕРАТИВ**  
или иной специализированный  
потребительский кооператив

**РЕГИОНАЛЬНЫЙ  
ОПЕРАТОР**

# ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ



В случае накопления средств на специальном счете собственники имеют возможность проведения капитального ремонта только после аккумулирования достаточного количества средств на счете, либо принятия решения о получении кредита или займа.

ПРИ ЭТОМ

Если капитальный ремонт не проведен в срок, предусмотренный 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 (ч. 7 ст. 189 ЖК).



# ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

**Собственники помещений имеют возможность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме до установленного региональной программой срока, если на счете накоплено достаточно средств путем:**

- ***установления ежемесячного взноса в размере, превышающем установленный***
- ***привлечения кредитных средств***



# Включение многоквартирных домов в региональную программу капитального ремонта

В программе капитального ремонта участвуют **ВСЕ** **многоквартирные дома**, кроме:

- ✓ Домов признанных в установленном порядке аварийными и подлежащих сносу (осуществляется межведомственной комиссией);
- ✓ Домов, со степенью износа конструктивных элементов с выше 70 % (основание- данные технического паспорта на основании обследования БТИ);
- ✓ Дома блокированной постройки.

**Важно !**

Обязанность по уплате минимального размера взноса на капитальный ремонт возникает только у собственников МКД, дома которых включены в региональную программу капитального ремонта общего имущества.

# Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемые за счет средств фонда капитального ремонта

К услугам или работам по капитальному ремонту общего имущества МКД, которые можно финансировать из фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, относится :

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 8) разработка проектной документации;
- 9) строительный контроль.



## Важно знать!

- ✓ Если собственники принимают решение о том, чтобы взнос был больше минимального, то средства, накопленные за счёт дополнительных отчислений, могут быть направлены на любые цели, выходящие за пределы перечня

# ПОРЯДОК ПРИВЛЕЧЕНИЯ ПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

**Счёт  
регионального  
оператора**

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ  
(владелец –  
региональный  
оператор)**

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ  
(владелец – ТСЖ, ЖСК)**

Осуществляется на конкурсной основе, в порядке, установленном постановлением Губернатора области

При предоставлении финансовой поддержки субъекта РФ

Без предоставления финансовой поддержки

**ПОДРЯДНАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ**





# РОЛЬ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

Управляющие компании, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы –

**ПРЕДОСТАВЛЯЮТ:** Электронный паспорт многоквартирного дома, (обязанность по предоставлению информации возникает в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.12.2012 N 1468)

**ПРОВОДЯТ:** Обследование многоквартирных домов и дают предложения и рекомендации по капитальному ремонту МКД

**ИНФОРМИРУЮТ:** жителей МКД о региональной системе капитального ремонта (271 ФЗ, 121 ОЗ), в том числе о планах формирования сроков капитального ремонта

# Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
<p>Непрерывный контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски));</p>	
<p>Не требуется кредитование собственников в случае недобора денежных средств на проведение капитального ремонта;</p>	
<p>Более высокий процент доходности от размещения временно свободных денежных средств (за счет большего объема денежных средств в фонде);</p>	
<p>Содержание счета за счет доходов регионального оператора, полученных от размещения временно свободных средств;</p>	
<p>Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляется силами регионального оператора за счет доходов регионального оператора, полученных от размещения временно свободных средств, и не ложится на плечи плательщиков;</p>	

## Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (продолжение)

<b>ПЛЮСЫ</b>	<b>МИНУСЫ</b>
<p>Учредителем регионального оператора является администрация Владимирской области, в состав Попечительского совета Фонда входят представители администрации Владимирской области, представители Законодательного Собрания Владимирской области и представители Общественной палаты Владимирской области;</p>	
<p>Предоставление отчетности о состоянии счета в орган жилищного надзора региональным оператором;</p>	
<p>Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на основании аукциона или конкурса, в состав конкурсной комиссии, в том числе входит представитель собственников помещений дома, по заявкам, которые касаются капитального ремонта соответствующего дома;</p>	
<p>Региональный оператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту.</p>	
<p>Денежные средства аккумулируются на счёте регионального оператора и расходуются в течение календарного года, тем самым они практически защищены от инфляции и рисков девальвации рубля или дефолта</p>	

# Открытие региональным оператором специального счета по просьбе собственников помещений

ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
Возможность получать проценты от размещения временно свободных денежных средств;	Процент доходности от размещения временно свободных денежных средств ниже за счёт меньшего объёма и отсутствия возможности размещения средств на депозитах
Контроль за специальным счетом со стороны регионального оператора;	В случае недобора денежных средств для выполнения работ по проведению капитального ремонта собственники обязаны определить источники финансирования: а) кредитование; б) дополнительные взносы; в) переход на счет регионального оператора;
Расходы на содержание специального счета несет региональный оператор за счет доходов, полученных от размещения временно свободных денежных средств;	
Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляется региональным оператором;	
Предоставление отчетности о состоянии счета в орган жилищного надзора региональным оператором;	

# Открытие региональным оператором специального счета по просьбе собственников помещений (продолжение)

ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
<p>Учредителем регионального оператора является администрация Владимирской области, в состав Попечительского совета Фонда входят представители администрации Владимирской области, представители Законодательного Собрания Владимирской области и представители Общественной палаты Владимирской области</p>	<p><b>В условиях финансовой нестабильности мировой экономики существуют высокие риски потери денежных средств в случае девальвации или дефолта. При этом, поскольку владельцем специального счёта является юридическое лицо, то на данные накопления не распространяется система страхования вкладов</b></p>
<p>Региональный оператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту</p>	
<p>Региональный оператор может субсидировать часть процентной ставки по кредитам и займам</p>	
<p>Региональный оператор может субсидировать часть процентной ставки по кредитам и займам</p>	

# Открытие специального счета собственниками помещений самостоятельно

ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
<p>Поручительство со стороны регионального оператора при кредитовании собственников на проведение капитального ремонта.</p>	Открытие, ведение и контроль за счетом капитального ремонта осуществляется собственниками самостоятельно;
	Обслуживание специального счета за счет дополнительных затрат собственников помещений;
	Проценты по кредиту на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений в полном объеме самостоятельно;
	Предоставление отчетности о состоянии счета в орган жилищного надзора самостоятельно;
	Начисление платежей и их сбор осуществляется самостоятельно;
	Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несут собственники;
	<p>В случае недобора денежных средств для выполнения работ по проведению капитального ремонта собственники обязаны определить источники финансирования:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>а) кредитование;</li><li>б) дополнительные взносы;</li><li>в) переход на счет регионального оператора.</li></ul> <p><b><u>В условиях финансовой нестабильности мировой экономики существуют высокие риски потери денежных средств в случае девальвации или дефолта. При этом, поскольку владельцем специального счёта является юридическое лицо, то на данные накопления не распространяется система страхования вкладов</u></b></p>