

Роль собственников помещений многоквартирных домов в новой системе проведения капитального ремонта многоквартирных домов

С 2014 года проведение капитального ремонта многоквартирных домов будет осуществляться только в рамках региональной тридцатилетней программы по проведению капитального ремонта, в которую включаются все многоквартирные дома, за исключением домов блокированной застройки - домов, состоящих из двух или более пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок, а также имеет самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям и не имеет общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

После официального опубликования в печатных средствах массовой информации программы, начинается отсчет данного собственникам помещений в многоквартирных домах месячного срока на принятие решения и заключение соответствующего договора, касающегося выбора способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

В соответствии с Законом Владимирской области № 121-ОЗ от 06.11.2013 года, «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Владимирской области»: «Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении двух календарных месяцев, следующих за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.»

В зависимости от того, какую модель формирования фонда ремонта многоквартирного дома выбрали на общем собрании и реализуют собственники помещений в таком доме (на счете регионального оператора или на специальном банковском счете), зависит, кто выбирает подрядчика и заказывает работы и услуги по капитальному ремонту многоквартирных домов, кто контролирует качество и финансирует выполненные работы.

Понятие фонда капитального ремонта и способы его формирования определены ЖК РФ.

В частности, согласно ч. 1 ст. 170 ЖК РФ указанный фонд образуют взносы собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) на капитальный ремонт; проценты, уплаченные собственниками в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт; проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Собственникам помещений в МКД предоставлено право выбрать и в любое время изменить на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (но при условии полного отсутствия задолженностей по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, а также невозвращенных кредитов на поведение указанного ремонта) способ формирования фонда капитального ремонта.

Таким образом, в соответствии с законодательством, средства фонда ремонта многоквартирного дома могут размещаться на специальном счете и при этом будут находиться в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме. То есть существует возможность уйти от перераспределения региональным оператором аккумулированных средств взносов на капитальный ремонт с одних домов на другие.

Нужно обратить внимание на то, что выбор и реализация модели

формирования фонда ремонта многоквартирного дома на специальном счете возможны при любом способе управления многоквартирным домом.

У некоторых сложилось понимание, что эта модель может быть реализована только при способе управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья и жилищным кооперативом. Это не так.

Часть 3 ст. 175 ЖК устанавливает, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета. Никаких ограничений такой возможности Кодекс не устанавливает. Согласно п. 2 ч. 1 ст. 180 ЖК региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета.

Первый способ - на специальном счете.

Этот способ предполагает перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет. Необходимо отметить, что в данном случае решением общего собрания собственников помещений в МКД определяются: размер ежемесячного взноса, 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 (ОИ) в МКД в составе не менее чем состав перечня таких услуг и(или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;
- сроки проведения капитального ремонта - не позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- владелец специального счета;
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в МКД кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ. В случае, если собственники помещений в МКД не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, передается на выбор регионального оператора.

Владельцем специального счета может быть:

- ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД, суммарное количество квартир в которых не более 30, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых находятся сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в данных домах;
- жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление МКД;
- региональный оператор.

Собственники дома, находящегося в управлении управляющей компании, также могут принять решение о накоплении средств на специальном счете, поручив открыть этот счет согласно Жилищному кодексу региональному оператору.

Региональный оператор не вправе отказать собственникам в открытии такого отдельного счета, предназначенного только для этого дома.

Второй способ формирования фонда капитального ремонта - на счете регионального оператора.

Этот способ предполагает перечисление взносов на капитальный ремонт на общий счет регионального оператора.

Система учета фондов капитального ремонта регионального оператора включает, в частности сведения о размере:

- начисленных и уплаченных каждым собственником помещения в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт, задолженности по их оплате, а также уплаченных процентов;
- средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в т. ч. о размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в доме;
- задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

При этом региональный оператор обязан по запросу предоставить указанные сведения данной системе учета собственникам помещений в МКД, а также лицу, ответственному за управление этим МКД (ТСЖ, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), а при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в этом МКД - лицу, соответствующим образом уполномоченному собственниками помещений в МКД.

Если в течение месяца решение о способе формирования фонда капитального ремонта собственниками не будет принято и реализовано, собрание собственников созывается органом местного самоуправления.

В случае, если по истечении второго месяца решение о выборе способа формирования фонда не принято и не реализовано, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

В целях обеспечения сохранности и эффективного использования средств, накапливаемых на территории Владимирской области собственниками на проведение капитального ремонта, Администрацией Владимирской области создана некоммерческая организация – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Владимирской области.

За региональным оператором закреплены четкие обязательства по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

- информирование собственников о сроках капитального ремонта.
- Региональный оператор обязан в сроки, предусмотренные ч. 3 ст. 189 ЖК РФ, подготовить и направить собственникам помещений в МКД предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;
- подготовка задания. Перед проведением капитального ремонта оператор должен обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовить и утвердить проектную документацию на проведение капитального ремонта, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;
- привлечение подрядчиков. Региональный оператор должен привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры;
- Контроль за качеством капитального ремонта.

Оператору в обязанности вменен контроль за качеством и сроками оказания услуг и (или) работ требованиям проектной документации.

Контролируют деятельность регионального оператора уполномоченный орган исполнительной власти в Владимирской области, таким органом определено главное управление «Государственная жилищная инспекция» Владимирской области и федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере.

Каждый из выбранных способов обладает своими особенностями, отраженными в таблице.

	Формирование фонда капитального ремонта на счете Регионального Оператора	Открытие Региональным Оператором специального счета по просьбе собственников помещений	Открытие специального счета собственниками помещений (ТСЖ, ЖСК) самостоятельно
Содержание счета, на котором накапливаются средства на капитальный ремонт МКД	За счет средств регионального оператора	За счет средств регионального оператора	За счет дополнительно собираемых средств собственниками помещений МКД
Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами Регионального оператора или лицом, уполномоченным региональным оператором осуществлять начисление взносов за капитальный ремонт от его лица.	Осуществляется силами ТСЖ, ЖСК (владельцем специального счета).
Предоставление отчетности о состоянии счета в орган жилищного надзора	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами ТСЖ, ЖСК
Контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски))	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами регионального оператора	Осуществляется силами ТСЖ, ЖСК

Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту	Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на конкурсной основе региональным оператором	Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на конкурсной основе региональным оператором	Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на конкурсной основе региональным оператором, в случае предоставления финансовой поддержки за счет средств субъекта РФ.
Подготовка конкурсной документации для проведения конкурса по отбору подрядной организации	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами ТСЖ, ЖСК
Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту	Несет Региональный оператор	Несет Региональный оператор	Несет ТСЖ, ЖСК
Привлечение дополнительных средств, в случае недостаточности накопленных средств на проведение капитального ремонта МКД	Не требуется	За счет: а)Кредитования; б)Дополнительных взносов; в)Перехода на счет Регионального оператора;	За счет: а)Кредитования; б)Дополнительных взносов; в)Перехода на счет Регионального оператора;
Возможность проведения кап.ремонта до установленного региональной программой срока за счет минимальных взносов	Нет	Да	Да

Информация подготовлена «Владимирской региональной ассоциацией управляющих организаций»