

# Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома

2015 ГОД

## Новые отношения, регулируемые жилищным законодательством

ст.4 ЖК РФ к **жилищным отношениям** дополнительно относит:

...11) внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – взнос на капитальный ремонт или ВКР)

11.1) формирование и использование фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – фонд капитального ремонта или ФКР)

(ч.1 ст.4)

# Формирование программы капитального ремонта

## 1. Лица, осуществляющие управление МКД:

- ❖ ежегодно проводят техническое обследование каждого многоквартирного дома;
- ❖ вправе привлекать специализированные организации для определения технического состояния МКД;
- ❖ представляют в орган местного самоуправления информацию о МКД, управление которыми они осуществляют

## **2. Орган местного самоуправления**

- ❖ обобщает поступившую информацию, а также дополняет ее сведениями о МКД, находящихся в муниципальной и (или) государственной собственности, и по МКД, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими над ними управление
- ❖ Обобщенная информация обо всех МКД, расположенных на территории муниципального образования, включается в проект муниципальной программы капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории муниципального образования.
- ❖ Утвержденная муниципальная программа представляется органом местного самоуправления в исполнительный орган субъекта РФ

### 3. Исполнительный орган субъекта РФ

- ❖ Региональная программа подлежит ежегодной актуализации, которая осуществляется **с 1 апреля очередного года** (не реже, чем 1 раз в год)
- ❖ Актуализированная программа утверждается Правительством Мурманской области ежегодно **до 1 октября**
- ❖ Результаты мониторинга размещаются уполномоченным органом на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет

# Региональная программа капитального ремонта (РП КР)

**РП КР общего имущества в МКД принимается в целях:**

- ❖ планирования и организации проведения КР
- ❖ планирования предоставления государственной и муниципальной поддержки на проведение КР

*(ч.1, 2, 6 ст.168 ЖК РФ)*

**Срок действия РП КР:**

Формируется **на срок, необходимый для проведения КР во всех МКД**, расположенных на территории субъекта РФ.

Рекомендуемый срок РП КР РФ составляет **30 лет**

*(п.3.6. приказа Мин.рег.развития № 288 от 10.07.2013 г.)*

## **Внесение в РП КР изменений:**

- ❖ по переносу установленного срока КР на более поздний
- ❖ сокращение перечня планируемых видов работ, услуг **не допускается**, за исключением принятия соответствующих решений собственников помещений

*(ч.4 ст.168 ЖК РФ)*

Субъект РФ и ОМС утверждают **краткосрочные** (со сроком реализации до 3х лет) **планы реализации РП КР** в порядке, установленном НПА субъекта РФ

- ❖ в целях реализации РП
- ❖ конкретизации сроков проведения КР
- ❖ уточнения планируемых видов работ, услуг
- ❖ определения видов и объемов государственной и муниципальной поддержки КР

*(ч.7 ст.168 ЖК РФ)*

**Очередность проведения КР** общего имущества в МКД определяется в РП КР исходя из критериев, которые могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям.

В первоочередном порядке РП КР должно предусматриваться проведение капитального ремонта:

- ❖ общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта **на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой КР не проведен** на дату утверждения или актуализации РП КР;
- ❖ многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации

*(ч.3 ст.168 ЖК РФ)*



# Виды работ по капитальному ремонту

## 1. Установленные Жилищным Кодексом РФ

- ❖ Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ❖ Ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ❖ Ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ❖ Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ❖ Утепление и ремонт фасада;
- ❖ Установку ОДПУ потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ❖ Ремонт фундамента многоквартирного дома.

*(ч.1 ст.166 ЖК РФ)*

## 2. Установленные законом субъекта РФ

Дополнительные виды работ, услуг указан. в НПА субъекта РФ

*(ч.2 ст.166 ЖК РФ)*

## 3. За счет части фонда КР, сформированного сверх минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование **любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту** общего имущества в многоквартирном доме.

*(ч.3 ст.166 ЖК РФ)*

# Расходы собственников помещений в МКД на КР

## Формирование средств на КР

**Расходы на  
капитальный  
ремонт**

=

**за счет  
средств  
фонда КР**

+

**иных, не  
запрещенных  
законом  
источников**

*(ч.2 ст.158 ЖК РФ)*

## Использование средств фонда КР

### 1. На цели проведения КР:

- ❖ для оплаты работ, услуг по КР (ч.1 ст.166)
  - ❖ погашения кредитов займов
  - ❖ для уплаты процентов по кредитам, займам
- } за счет фонда КР  
сформированного  
за счет мин. взносов КР
- ❖ для разработки проектной документации (при необходимости по законодательству о градостроительной деятельности)
  - ❖ для оплаты услуг по строительному контролю
  - ❖ для оплаты расходов на получение гарантий и поручительства по кредитам и займам

(ч.1 ст.174 ЖК РФ)

### 2. На иные цели:

- ❖ на цели сноса или реконструкции дома
- ❖ распределяются между собственниками помещений пропорционально размеру взносов КР уплаченных ими и предыдущим собственником при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

(ч.2 ст.174 ЖК РФ)

# Меры государственной и муниципальной поддержки КР

**Финансирование работ по КР может осуществляться с применением мер финансовой поддержки**

**предоставляемой:**

- ТСЖ, кооперативам
- Управляющим организациям
- Региональным операторам

**за счет:**

- бюджета Федерального – на услуги установленные зак. ФЗ
- бюджета субъекта РФ – на услуги установленные зак. субъекта РФ (№459-ПП от 15.08.13)
- бюджета муниципального – на услуги установленные ПА МО

**Меры государственной и муниципальной поддержки в рамках РП КР предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений способа формирования фонда КР**

*(ч.1, 2 ст.191 ЖК РФ)*

**Работы, услуги, которые могут финансироваться за счет государственной поддержки указаны в НПА субъекта РФ**

*(ч.4 ст.166 ЖК РФ)*

# Способ формирования фонда КР

I. на счете  
Регионального оператора -  
(РО)

II. на специальном счете:

- ТСЖ / ТСН, управляющие кооперативом, УК
- РО, открываемом для конкретного МКД

**За счет следующих поступлений:**

- ❖ Взносы КР, уплачиваемых собственниками помещений
- ❖ % , уплачиваемых собственниками в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов КР
- ❖ %, начисляемых за пользование денежными средствами, находящимися **на специальном счете**

# Региональный оператор (РО)

**1. На территории Мурманской области может быть создан только один региональный оператор.**

*(N 1630-01-ЗМО от 24 июня 2013 г. )*

## **2. Функции РО**

- ❖ аккумулярование взносов КР по МКД, в которых фонд КР формируются на счете РО;
- ❖ открытие на своё имя Специальных счетов и совершение по ним операций (РО не вправе отказать СП в открытии Сп.Сч. )
- ❖ осуществление функций технического заказчика работ по КР
- ❖ финансирование расходов на КР с привлечением из иных источников, в т.ч. бюджетных средств
- ❖ взаимодействие с СРФ и ОМС по вопросам своевременности проведения КР
- ❖ иные предусмотренные законом и НПА СРФ

*(ч.1 ст.180 ЖК РФ)*

# Специальный счет (СС)

СС открывается **в банке** в соответствии с:

- ❖ ГК РФ
- ❖ и особенностями, установленными ЖК РФ

## **Спецсчет открывается**

- на имя:
  - ТСЖ/ТСН, ЖК, иного Специального потребительского кооператива осуществляющих управление МКД и УК
  - или Регионального оператора по решению ОСС
- при предъявлении оформленного протоколом Решения ОСС принятого в порядке установленном п.1.1. ч.2 ст.44 ЖК РФ
- при предъявлении др. документов, предусмотренных банковскими правилами
- в Российских кредитных организациях, величина собств. средств, которых составляет  $\geq 20$  млрд.руб. из числа банков, указ. ЦБ РФ на своем сайте в сети «Интернет»

(ч.1,2,3 ст.175, ч.1.2 ст.176 ЖК РФ)



## Особенности открытия СС и формирование ФКР на СС

1. Собственники помещений вправе осуществлять формирование ФКР



**ТОЛЬКО  
на 1 СС**



могут аккумулироваться средства ФКР **только в 1 МКД**  
*(ч.4 ст.175 ЖК РФ)*

### 2. Договор Специального счета (СС) является бессрочным

*(ч.5 ст.175 ЖК РФ)*

- на денежные средства, находящиеся на специальном счете

не может быть обращено взыскание по обязательствам Владельца данного счета (за исключением обязательств по договорам на проведение работ по КР, заключенного по решению общего собрания собственников(ОСС) о проведении КР или на др. закон. отношениях)

- В случае признания Владельца специального счета банкротом

денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу

*(ч.6,7 ст.175 ЖК РФ)*

## Совершение операций по специальному счету (СС)

- операции на цели проведения КР

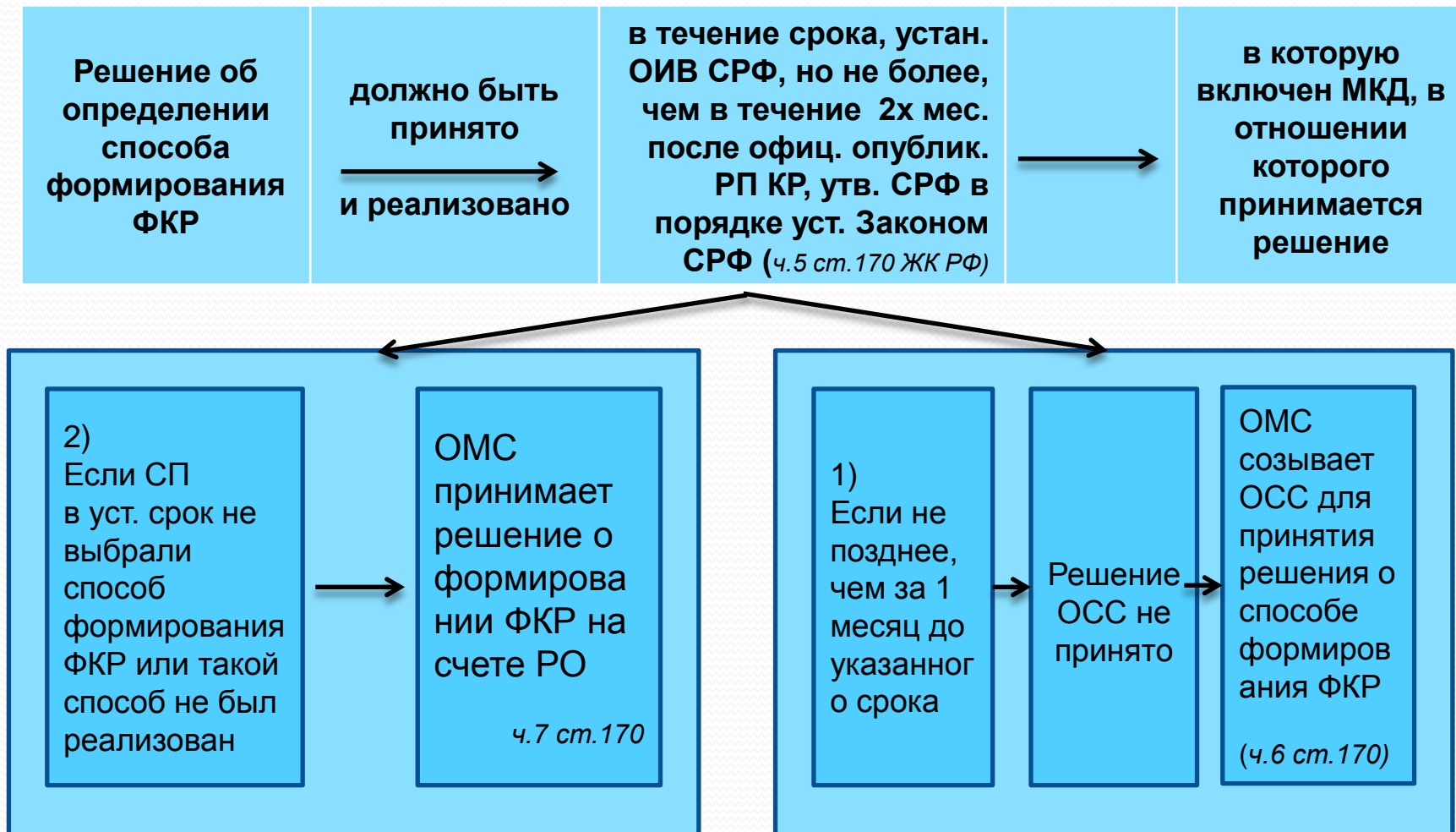
<ul style="list-style-type: none"><li>• в случае смены СС по решению ОСС:</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- перечисление денежных средств находящихся на СС на другой СС</li><li>- или зачисление на данный СС денежных средств с другого СС</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• в случае изменения способа формирования ФКР на основании решения ОСС</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- перечисление денежных средств на счет РО</li><li>- или зачисление денежных средств, поступивших от РО</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• зачисление платежей собственников помещений:</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- зачисление взносов КР</li><li>- начисление % за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате взносов КР</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• оплата услуг банка:</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- начисление % за пользование денежными средствами</li><li>- списание вознаграждения по условиям договора СС</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• перечисление собственников помещений по решению ОСС</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- перечисление денежных средств на цели сноса или реконструкции МКД</li><li>- или передаче собственникам помещений при изъятии земельного участка, на кот. расположен МКД, для гос. или муницип. нужд</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• иные операции</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- по списанию и зачислению средств, связанных с формированием и использованием средств ФКР</li></ul>

(п.3-8 ч.1 ст.177 ЖК РФ)

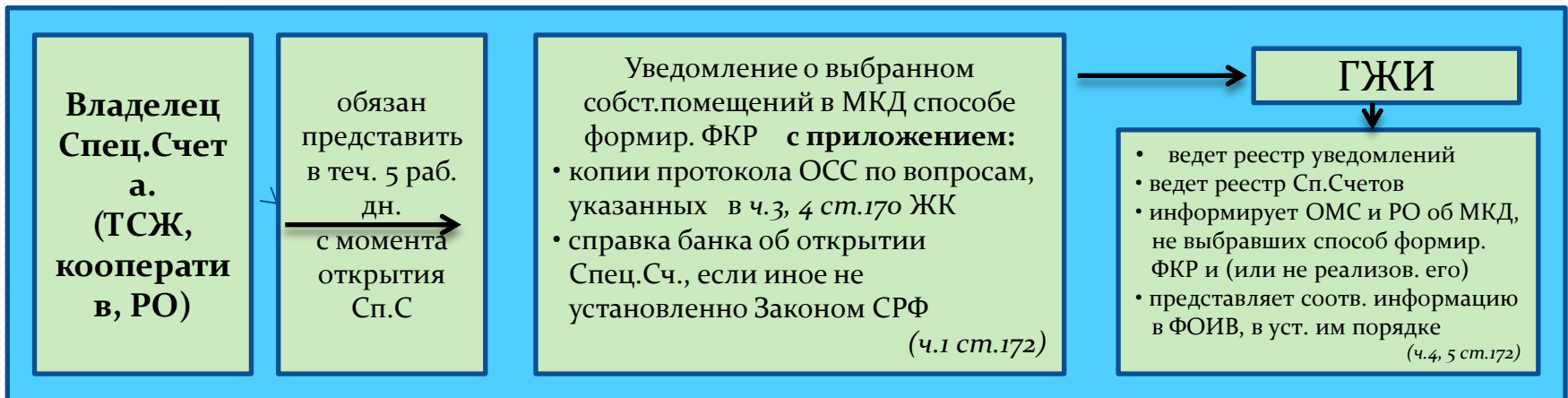
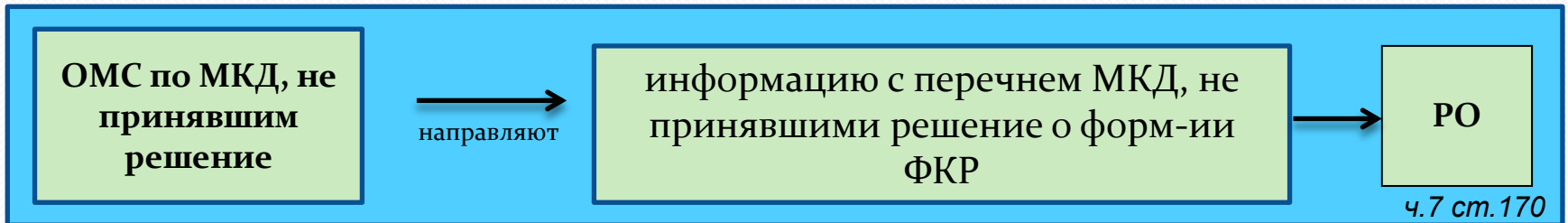
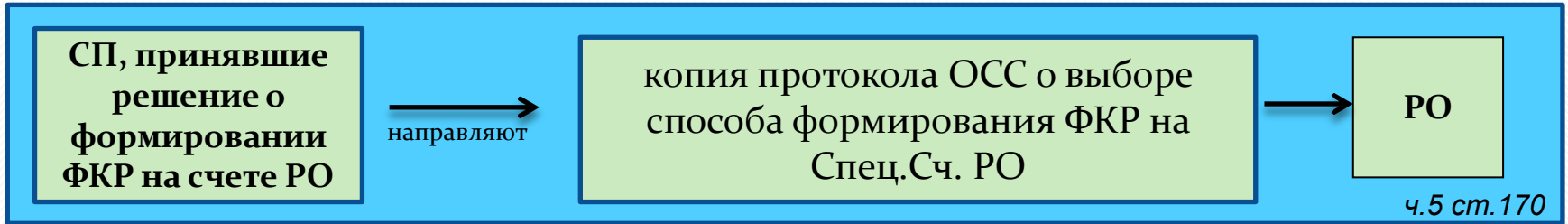
## Обязанности Банка, в котором открыт Специальный счет:

<p>Банк в соответствии с:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• порядком, уст. ст.177 ЖК РФ</li><li>• банковскими правилами</li><li>• договором СС</li></ul>	<p><u>обязан</u> →</p>	<p>обеспечивать соответствие осуществленных операций по СС требованиям ЖК РФ</p>
<p>Банк и Владелец СС по требованию любых собственников помещений в МКД</p>	<p>предоставляют →</p>	<p>информацию:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• о <math>\sum</math> зачисленных на СС платежей (всех) собственников помещений</li><li>• остатке средств на СС</li><li>• о всех операциях по данному СС</li></ul> <p>(ч.3,7 ст.177 ЖК РФ)</p>

# Сроки принятия решения о способе формирования ФКР



# Реализация принятого решения о способе формирования ФКР



## Уведомление собственников Региональным оператором и заключение с ним договора



### **РО → обязуется по дому обеспечить:**

- 1) проведение КР МКД в сроки, устан. РП КР
- 2) финансирование КР
- 3) или в случ. уст. ЖК РФ:

- перечислить денежные средства в размере ФКР на Сп.Сч.
- выплатить денежные средства СП соответственно их долям

### **СП обязуется:**

- ежемесячно в уст. сроки и в полном объеме вносить ВКР на счет РО

(ч.1,2,3 ст.181 ЖК РФ)

# Изменение способа формирования ФКР

Способ  
формирования  
ФКР



может быть  
изменен  
в любое время



на основании  
ОСС в МКД

*(Ч.1 ст.173 ЖК РФ)*

## ИСКЛЮЧЕНИЕ

в случае, если на  
проведение КР в МКД:  
- предоставлен и не  
возвращен кредит,  
заем  
- или имеется  
подлежащая  
погашению за счет  
ФКР задолженность  
по оплате работ, услуг  
по КР



изменение  
способа  
формирования  
ФКР в  
отношении  
этого дома  
допускается

при  
условии

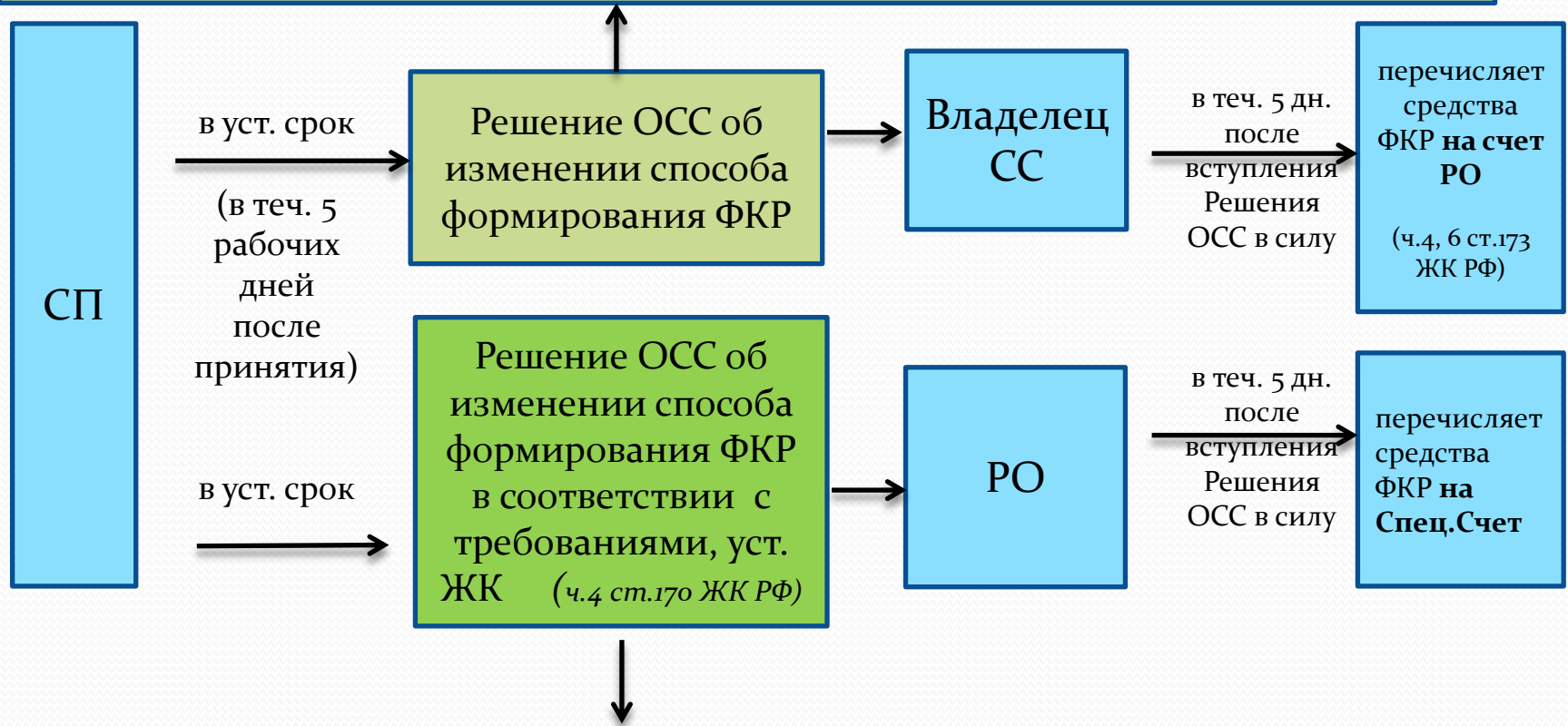


полного  
погашения  
такой  
задолженн  
ости

*ч.2 ст.173 ЖК РФ*

## Сроки изменения способа формирования ФКР

вступает в силу **через 1 месяц** после направления решения ОСС Владельцу Спецсчета, но не ранее срока, ук. в ч.2 ст.173



вступает в силу через **2 года** после направления РО решения ОСС, если < срок не уст. Законом СРФ, но не ранее срока, ук. в ч.2 ст.173



## Особенности закрытия Спецсчета

Владелец  
Спец.Счета

обязан в теч.  
10 дней после  
получения  
решения ОСС

**Заявление о расторжении  
Договора Сп.Сч.** с приложением  
протокола решения ОСС:

- об изменении способа формир. ФКР
- о замене владельца Сп.Сч.
- или о замене кредит. орг-ии (при отсут. непогаш. зад-ти по получ. кредиту на КР)

ч.3,5 ст.176 ЖК РФ

Банк, в  
котором  
открыт  
Спец.Счет

осуществляет  
закрытие  
Сп.Сч.  
Владельца

Если Владелец:

- не расторгнут Дог.Сп.Сч.
- либо не подано заявление о перечислении остатка денежных средств со Сп.Сч.:

любой СП или РО вправе обратиться в суд с заявлением:

- о взыскании денежных средств, нах. на Сп.Сч. Владельца с перечислением их
- на др. Сп.Сч.
- или на сч. РО

ч.5 ст.176 ЖК РФ

**Заявление о перечислении  
остатка д/средств:**

- на счет РО при изм-ии способа формир. ФКР
- на др. Сп.Сч. в случае замены Владельца Сп.Сч. или кредитной орг-ии на осн-ии решения ОСС

ч.4 ст.176 ЖК РФ

## Обязанность уплаты ВКР и уведомления ГЖИ

**Обязанность уплаты ВКР собственники помещений – Владельцу Сп.Сч. и на счет РО:**

- по истечении 4х календ. мес., начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была офиц. опубликована РП, в кот. включен МКД

*(ч.3 ст.169 ЖК РФ)*

**РО представляет в ГЖИ в порядке и в сроки, уст. Законом СРФ:**

- сведения об МКД, в которых ФКР формируется на счете РО
- о поступлениях ВКР от собственников помещений в таких МКД

*(ч.2 ст.172 ЖК РФ)*

**Владелец Сп.Сч. представляет в ГЖИ в порядке и в сроки, уст. Законом СРФ:**

- сведения о поступлении ВКР от СП в МКД
- о размере остатка средств на Сп.Сч.

*(ч.3 ст.172 ЖК РФ)*

# Порядок уплаты взносов на Капитальный Ремонт

1) Если ФКР формируется на счете РО	→	СП уплачивают ВКР на основании платежных документов, представленных РО	в срок и →	• установленные для внесения платы за жилое помещение и КУ или • установленные законом субъекта РФ <i>(ч.1 ст.171 ЖК РФ)</i>
2) Если ФКР формируется на Спец.Счете	→	СП уплачивает ВКР на основании платежного документа, представляемого владельцем Спец.Счета	в срок и →	• установленные для внесения платы за жилое помещение и КУ <i>(ч.2 ст.171 ЖК РФ)</i>

**Взносы на капитальный ремонт взимаются отдельно от других видов плат за ЖКУ**

- по ЕПД
- по отдельному платежному документу, выставляемому РО, ТСЖ, кооперативом или по их поручению иным лицом (РКЦ)

# Размер взносов на капитальный ремонт

ВКР минимальный устанавливается в порядке, уст. Законом субъекта РФ

исходя из S общ. помещ.

- ВКР мин. включается в размер регионального стандарта стоимости ЖКУ для собственников помещений при предоставлении субсидий

- ОМС вправе представлять дополнительные субсидии для собственников помещений, уплачивающих ВКР

(ч.6, 11 ст.159 ЖК РФ)

Размер ВКР устанавливается НПА СРФ в соответствии с Мет.Рек., утв. Минрегионом России (ч.8.1. ст.156 ЖК РФ)

СП

могут принять решение

о размере ВКР, превышающем ВКР минимальный

(ч.8.2 ст.156 ЖК РФ)

- Доходы от передачи в пользование о/и в МКД  
- Средства ТСЖ, в т.ч. доходы от хоз. деятельности ТСЖ

- по решению ОСС  
- по решению членов ТСЖ (в соотв. с полномочиями, уст. ЖК РФ и уставом)

могут направляться на формирование ФКР в счет исполнения обязанности собственников помещений по уплате ВКР

ч.4 ст.169 ЖК РФ

## Размер ВКР

может быть

дифференцирован:

- в зависимости от МО
- с учетом:
  - типа и этажности МКД
  - стоимости проведения КР отд. элементов строит. конструкций и инженерных систем МКД
  - нормат. сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного КР (нормативных межремонтных сроков)
  - с учетом перечня работ, уст. ЖК РФ и НПА СРФ

(ч.8.1 ст.156 ЖК РФ)

## СП обязаны уплачивать ежемесячные ВКР за исключением случаев:

1) МКД, признанный аварийным и подлежащим сносу, а также при изъятии з/участка на котором расположен этот МКД для гос. или мун. Нужд (ч.2 ст.169 ЖК РФ)

начиная с месяца, след. за мес., в кот. принято решен. об изъятии з/уч.

2) при достижении размера ФКР минимального **при его формир. на Спец.сч.** – в виде приостановления внесения ВКР

(ч.8 ст.170 ЖК РФ)


3) при зачете уплаченных ВКР в счет выполненных работ досрочно (в порядке уст. СРФ) (ч.4 ст.181 ЖК РФ) **при формировании ФКР на счете РО**

ч.1 ст.169 ЖК РФ

# Приостановление внесения взносов при формировании ФКР на специальном счете

Законом СРФ может быть установлен минимальный размер ФКР, формируемого на Спец.счете



Собственники помещений вправе установить размер ФКР МКД   $\text{ФКР}_{\min}$

**При достижении ФКР размера  $\text{ФКР}_{\min}$ .**

**СП  
вправе  
на ОСС**



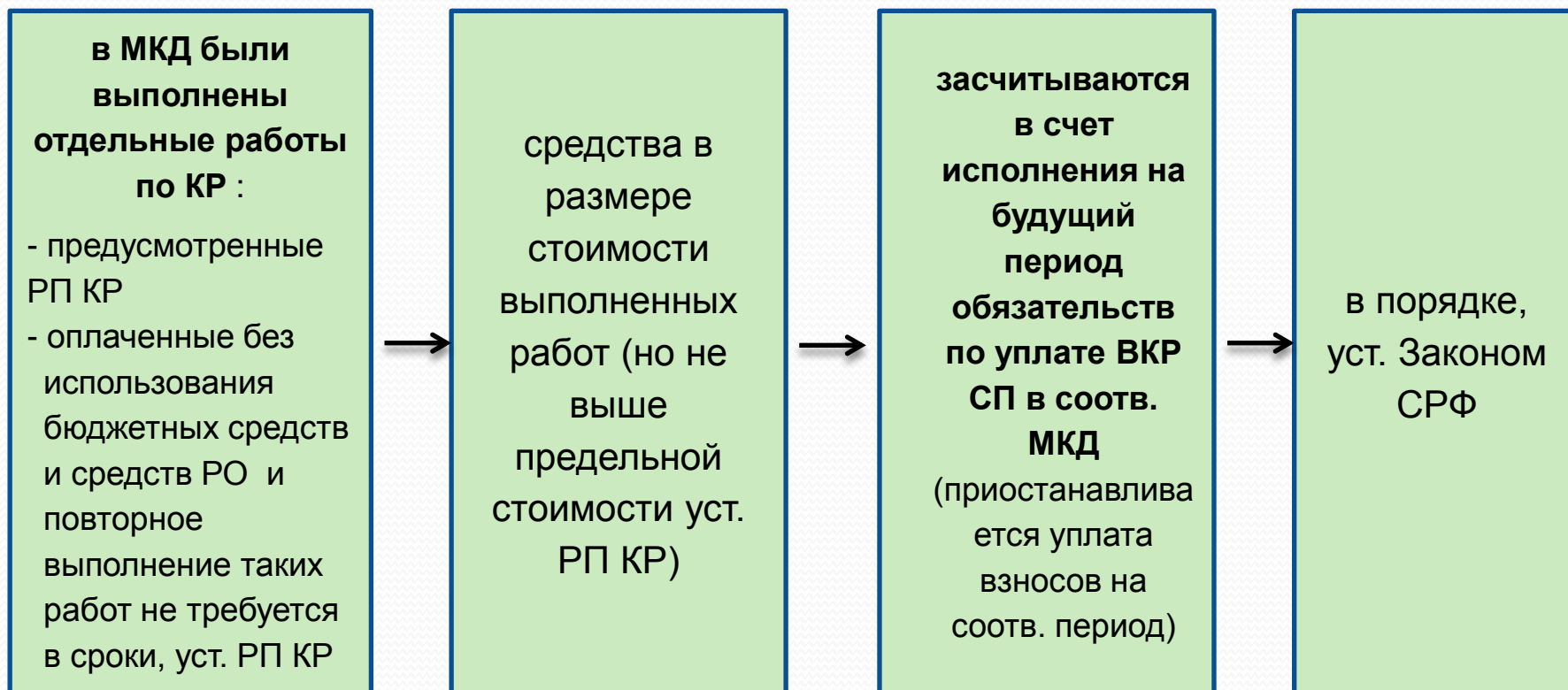
**Решение о  
приостановлении  
и внесении ВКР  
в ФКР для СП,  
уплатившим  
ВКР в полном  
размере**



**Собственники  
помещений,  
имеющих  
задолженность  
по уплате ВКР**

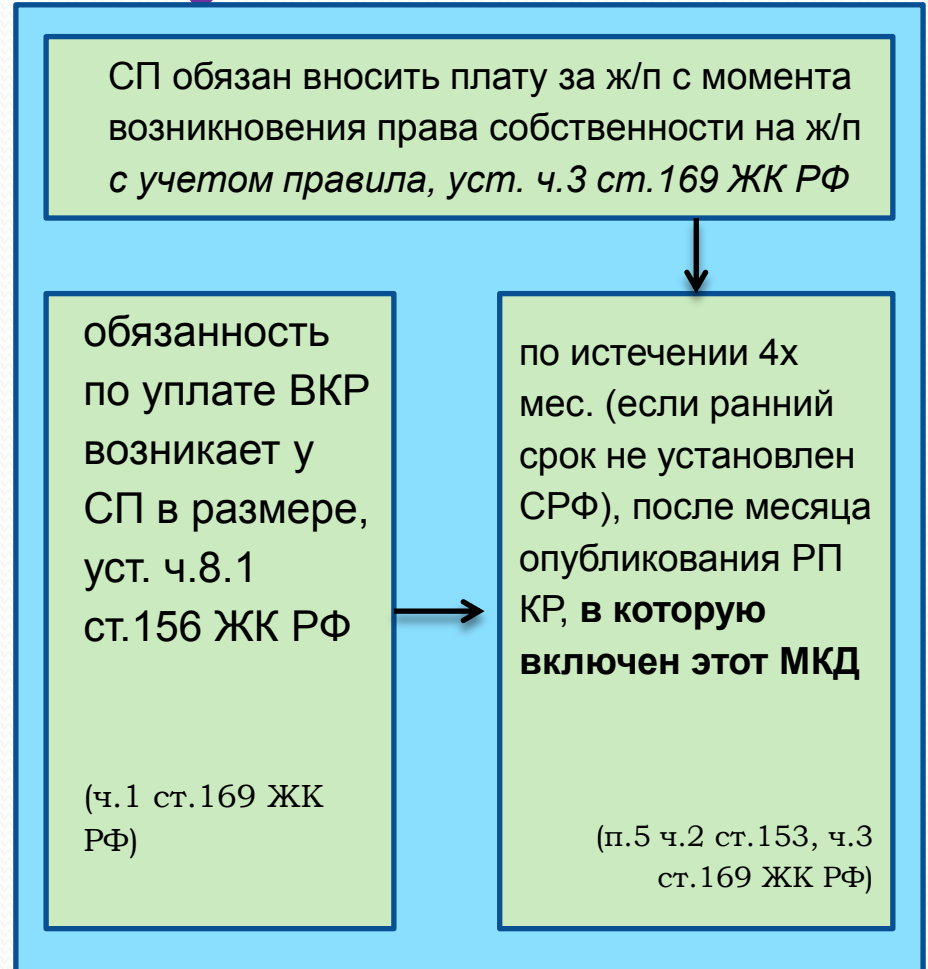
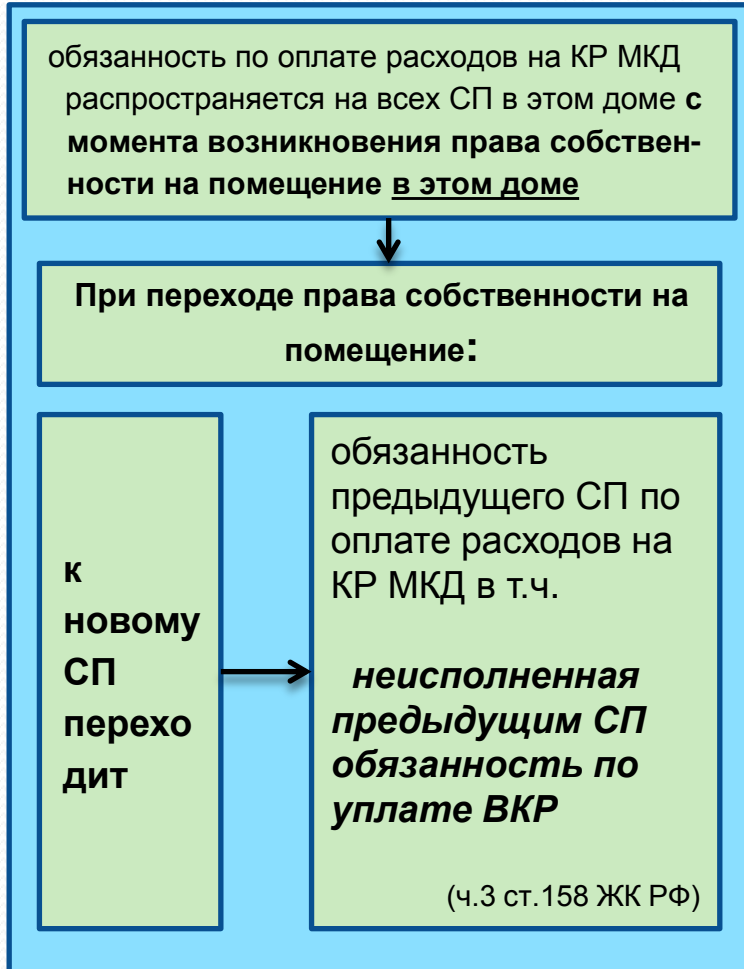
## Приостановление внесения взносов при формировании ФКР на счете РО

В случае, если до наступления срока проведения КР, уст. РП КР:



ч.4 ст.181 ЖК РФ  
ч.1 ст.169 ЖК РФ

# Начало возникновения обязательств по уплате ВКР





# Решение о проведении капитального ремонта

Решение о проведении КР

Проведение КР в МКД осуществляется

на  
основании →

Решения ОСС, за исключением случаев, уст. ч.6 ст.189 ЖК РФ

Собственники помещений вправе принять решение о проведении КР по предложениям УО, ТСЖ, РО или по собственной инициативе

→

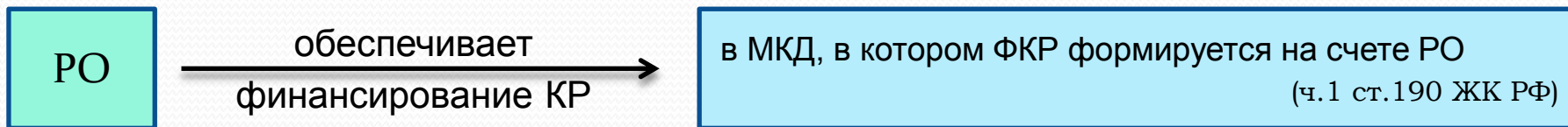
в любое время

# Процедура принятия решения о проведении КР



(п.1 ч.2 ст.182, ч.3-6 ст.189 ЖК РФ)

# Финансирование расходов на проведение КР со счета РО



## Основание для перечисления средств со счета РО:

- договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению КР
- акт приемки вып. работ, **соглас. с ОМС** и с лицом, уполномоченным действовать от имени СП, если КР пров-ся на основании решения ОСС
- усл. договора о выплате аванса в разм. до 30% ст-ти работ по КР, в т.ч. по разработке ПД или отд. видов работ

(ч.2, 3 ст.190 ЖК РФ)

## Ограничения по финансированию КР

**Размер предельной стоимости КР** определяется НПА СРФ

→ оплачивается за счет средств СП, сформированных из ВКР минимальных

Превышение пред. стоимости КР + Оплата работ, услуг, не указ. в ч.1 ст.166 ЖК РФ и НПА СРФ (сверх уст. перечня работ)

→ Осуществляется за счет средств собственников помещения, уплаченных **в виде ВКР сверх мин.**

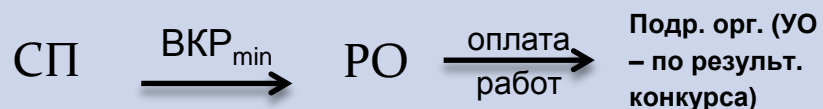
(ч.4 ст.190 ЖК РФ)

# УЧАСТИЕ УО В ВЫПОЛНЕНИИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МКД

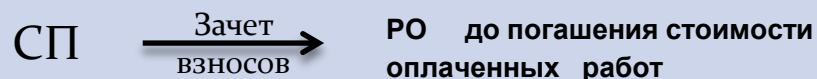
## Счет РО

**Предложения** по КР готовит РО  
- в порядке, уст. Законом СРФ  
**Сроки** выполнения работ определены в РП КР

Работы выполняют подрядные организации,  
отбираемые по конкурсу (в т.ч. УО)



При досрочном выполнении работ по предложениям УО



## Спецсчет ТСЖ (РО)

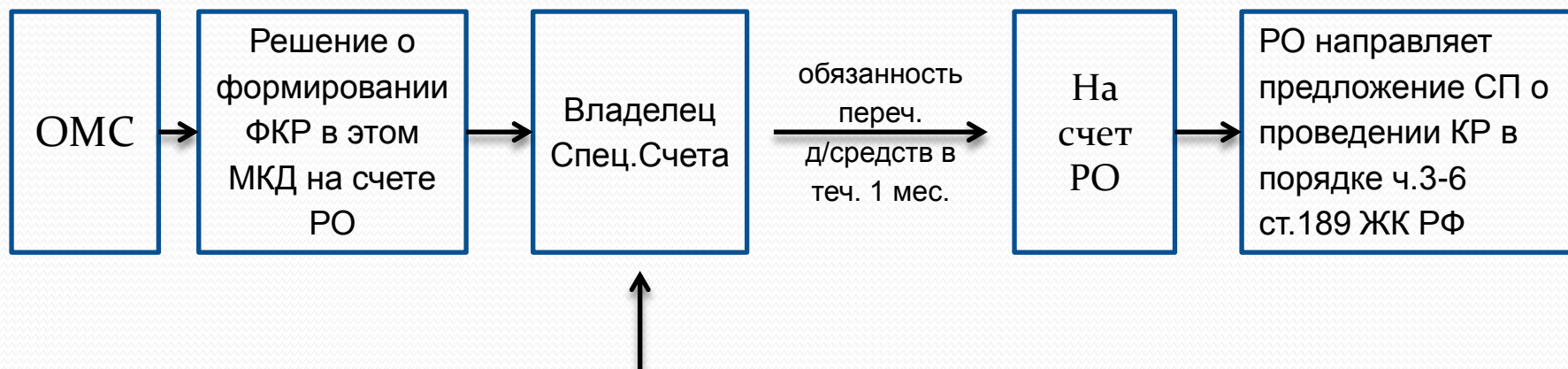
**Предложения** по КР готовит УО  
**Сроки** выполнения работ определяет ОСС, но не позднее, чем в РП КР  
**Работы выполняет УО:**  
или по договору управления  
или по договору на выполнение работ



**При нарушении сроков проведения КР** - денежные средства со Спец.Сч. перечисляются на счет РО по решению ОМС

## Случай изменения порядка проведения КР по решению ОМС

Если в МКД, в котором ФКР формируется на Спец.Счете, не проведен КР в срок, установленный РП КР и **требуется проведение работ (предусмотренные РП КР) в порядке необходимости их проведения:**



**При неисполнении обязанности перечислить денежные средства на счет РО в уст. срок:**

- РО, СП, ОМС вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, нах. на Спе.Сч., на счет РО

# ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РО И УО ЗА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

## РО несет ответственность перед СП:

- за качество и соответствие требованиям технических регламентов проектной документации
- за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о КР
- за последствия непроведения КР подрядными организациями

## РО обязан возместить убытки СП в результате:

- неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей по Договору о КР

**Субъект РФ несет субсидиарную ответственность по обязательствам и ответственности РО**

*(ч.5, ч.6 ст.178, ч.1, ч.2 ст.188 ЖК РФ)*

**Ответственность УО,**  
исходящая из ч.2.3 ст.161 ЖК  
РФ ограничивается объемом  
обязательств по надлежащему  
содержанию общего  
имущества, определяемых  
перечнем и объемом работ в  
МКД, которые не включены в  
РП КР