

Как уйти от «общего котла»

Каждый дом рано или поздно нуждается не только в текущем, но и в капитальном ремонте. Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту, приведен в статье 166 Жилищного кодекса РФ.

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Субъект РФ вправе, утвердив своим нормативным правовым актом, дополнить этот перечень следующими видами услуг и (или) работ по:

- утеплению фасада,
 - переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу,
 - устройству выходов на кровлю,
 - установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг,
 - установке 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)
- и другими видами услуг и (или) работ.

В частности, в Москве такой перечень утвержден Постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».

Для проведения капитального ремонта создается фонд капитального ремонта (далее – ФКР).

За счет каких денег формируется ФКР?

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В Москве он установлен Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 N 833-ПП и с 1 января 2019 г. он равен 18,19 рубля на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт подлежит ежегодной корректировке с учетом изменения индекса потребительских цен.

Каким образом формируется фонд капитального ремонта?

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования ФКР:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования ФКР в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования ФКР в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Решение о выборе способа формирования ФКР принимают собственники помещений в

многоквартирном доме.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В течение какого времени происходит смена способа формирования ФКР?

Если собственники приняли на общем собрании решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, то решение этого собрания должно быть направлено в течение пяти дней владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

ЖК РФ предусмотрен срок в 1 год о вступлении в силу этого решения, за исключением тех субъектов РФ, в которых меньший срок установлен собственным Законом.

В Москве этот срок сокращен до 3-х месяцев (п. 3.2 ст. 75 ст. 75, Закона г. Москвы от 27.01.2010 N 2 (ред. от 05.06.2019) "Основы жилищной политики города Москвы").

После вступления в силу решения собрания собственников, региональный оператор обязан в течение 5 дней перечислить все накопленные деньги на открытый для этих целей специальный счет.

Таким образом, в Москве это срок составляет три месяца + пять дней.

Если же собственники решат вернуться к накоплению ФКР у регионального оператора, то решение такого собрания вступает в силу через один месяц после его направления владельцу специального счета (напоминаем, что направить его надо в течение 5 дней). В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

Таким образом, переход ФКР к региональному оператору осуществляется значительно быстрее: один месяц+ пять дней.

Когда не может быть изменен способ формирования ФКР?

Такие случаи приведены в п. 2 ст. 173 ЖК РФ. К ним относятся ситуации, когда:

- или на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем,
- или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В этих случаях принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования ФКР в отношении этого многоквартирного дома возможно только при условии полного погашения такой задолженности.

Кто может быть владельцем специального счета?

Владельцем специального счета может быть только юридическое лицо, а именно:

- 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах;
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- 3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

За владельцем специального счета осуществляется постоянный контроль со стороны орган государственного жилищного надзора.

Каким образом расходуются деньги со спецсчета?

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, даже в случае его банкротства, ликвидации или реорганизации.

Согласно п. 6 ст. 175 ЖК РФ денежные средства со специального счета могут быть списаны только по обязательствам по договорам, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

По специальному счету могут совершаться только операции, перечисленные в п. 1 ст. 177 ЖК РФ. Перечень этот является закрытым. Другие операции не допускаются.

В частности, в данном перечне отсутствуют операции по обслуживанию специального счета владельцем этого счета. Поэтому владелец на основе произведенного расчета назначает стоимость такого обслуживания. В него входит:

- услуги по начислению и обработке квитанций,
- печать квитанций,
- расходы на банковское обслуживание,
- работа с должниками
- и т.д.

Для перечисления денег со специального счета в банк должны быть представлены:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусматривающий в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по этому договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору.

Если происходит смена управляющей компании, как быть со специальным счетом?

В случае если в многоквартирном доме меняется управляющая организация, то собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании принять решение о выборе нового владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

К новому владельцу специального счета с момента принятия такого решения переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, а также по иным договорам займа и (или) кредитным договорам, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

Прежний владелец специального счета в течение трех дней с даты принятия решения о выборе владельца специального счета обязан передать, а новый владелец специального счета, принять:

- документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет,
- документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора,
- иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета,

- договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

Может ли специальный счет быть открыт для жилого комплекса?

На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме (п 4 ст. 175 ЖК РФ).

Поэтому если в жилой комплекс входит несколько домов, то для каждого из них должен быть открыт свой специальный счет.

В каком банке можно открыть специальный счет? Может ли выбранный собственник банк отказаться от открытия в нем специального счета для многоквартирного дома.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 24.04.2018 N 497 "Об установлении требований к российским кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет, и внесении изменений в Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором").

Перечень таких банков ежеквартально размещается Центральным банком Российской Федерации на своем официальном сайте в сети "Интернет".

Российская кредитная организация не имеет права отказаться от заключения договора на открытие и ведение специального счета в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме определили данную российскую кредитную организацию для открытия специального счета (п. 1 ст. 176 ЖК РФ).

Могут ли собственники ознакомиться с операциями на специальном счете?

По требованию любого собственника многоквартирного дома банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета обязаны предоставлять следующую 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.

Сохраняются ли льготы, предоставляемые по уплате взносов в ФКР региональным оператором в случае перехода на специальный счет?

П. 2.1 ст. 169 ЖК РФ предусмотрено что субъекты Российской Федерации могут предоставлять компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт льготным категориям граждан.

В Москве льготы по оплате взносов на капитальный ремонт в г. Москве регулируются следующими нормативно-правовыми актами:

- Постановлением Правительства Москвы от 05.04.2016 N 161-ПП "О порядке предоставления собственникам жилых помещений мер социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в городе Москве";
- Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 N 833-ПП "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы";
- Законом г. Москвы от 23.03.2016 N 10 "О мерах социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в городе Москве".

При переходе на специальный счет расчет размера взносов, в соответствии с предусмотренными льготами, осуществляет компания, которая выбрана собственниками для

управления этим счетом. Предоставленные в соответствии с законодательством льготы возмещаются в виде компенсаций на специальный счет городским центром жилищных субсидий.

Можно ли за счет средств ФКР, накопленных на спецсчете, оплатить выполнение работ, не перечисленных в ст. 166 ЖК РФ?

Если собственники помещений в многоквартирном доме принимают решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, 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.

Если не хватает денег на капитальный ремонт?

В этом случае возможно привлечение денежных средств за счет кредита или займа.

Решение на это принимается также общим собранием собственников.

Возврат денег по кредитам, займам или списание процентов по ним осуществляется банком только при предоставлении следующих документов:

- 1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;
- 2) кредитного договора, договора займа.

Можно ли получать дополнительный доход от денег на спецсчете?

Доход может быть получен в виде начисленного банком процента на остаток денежных средств на счете.

Также собственники могут принять решение на общем собрании о размещении временно свободных средств ФКР, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации. Кредитная организация, в которой может быть открыт депозит должна соответствовать тем же требованиям, что и кредитная организация, в которой может быть открыт специальный счет.

Кроме этого, в соответствии с Правилами предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 17 января 2017 г. N 18, многоквартирному дому может быть предоставлена финансовая поддержка на следующие цели:

а) возмещение части расходов на уплату процентов за пользование займом или кредитом, полученным в валюте Российской Федерации и использованным в целях оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора займа или кредитного договора (далее - возмещение части расходов на уплату процентов);

б) возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, выполненных в ходе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению).

Коммунальными ресурсами, расходы на оплату которых учитываются для целей определения размера финансовой поддержки на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению, являются:

а) тепловая энергия на отопление и горячее водоснабжение (объем потребления определяется по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета);

б) электрическая энергия (объем потребления определяется как разность между объемом потребления по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета и суммой объемов потребления по показаниям индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета в доме).

Для получения финансовой поддержки многоквартирные дома должны отвечать следующим требованиям:

а) не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в установленном Правительством Российской Федерации порядке;

б) с года ввода многоквартирного дома в эксплуатацию должно пройти более 5 лет, но менее 60 лет;

в) оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета потребления коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, электрической энергии);

г) отсутствие финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств регионального оператора, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт собственников помещений другого многоквартирного дома.

При каких условиях решения общих собраний собственников в отношении ФКР правомочны?

Принятое решение ОСС	Количество голосов собственников
о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, о совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;	более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, о минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации	не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме