

# СИСТЕМА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ



Ставрополь 2014

## Правовая основа формирования региональной системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

**"ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (ЖК РФ)  
от 29.12.2004 N 188-ФЗ**

(принят ГД ФС РФ 22.12.2004)  
(действующая редакция от 30.12.2013)

**Раздел IX. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

(введен Федеральным законом от 25.12.2012 N 271-ФЗ)  
**Глава 15. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ПОРЯДКЕ  
ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ**

**Статья 166. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**  
**1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в  
многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых  
финансируются за счет средств фонда капитального ремонта,**

**28 июня 2013 года N 57-кз**

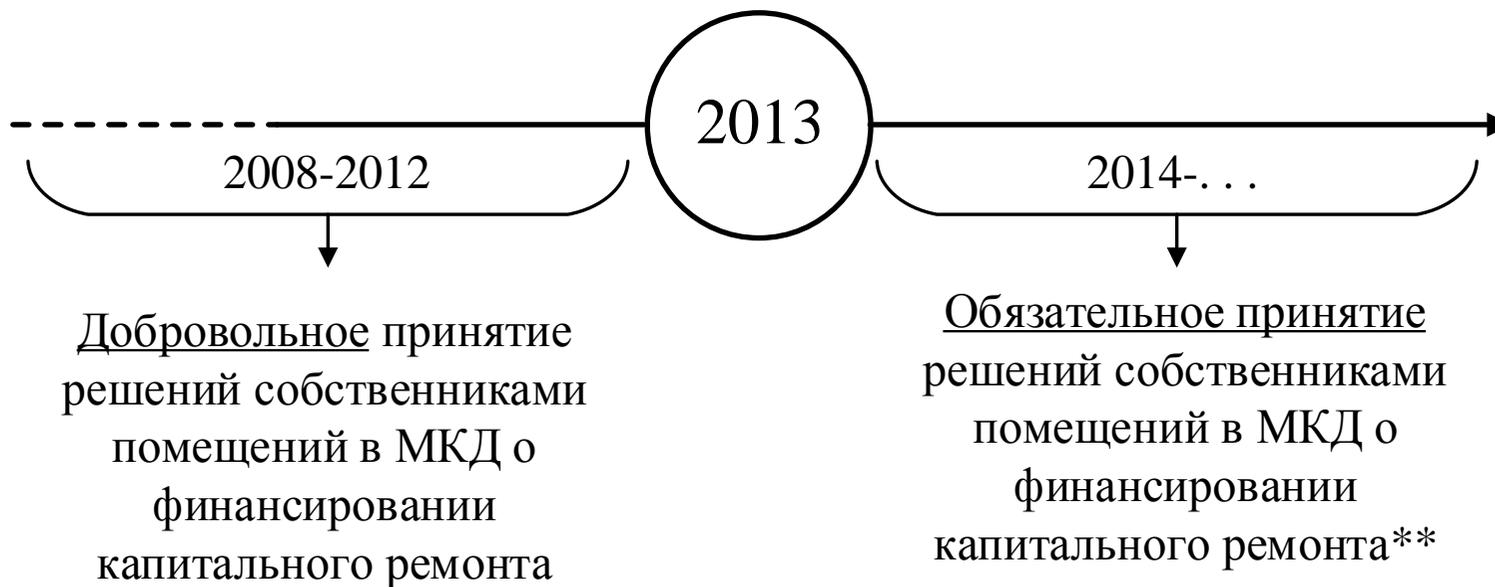
**ЗАКОН  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

**ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ  
НА ТЕРРИТОРИИ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

**Принят  
Думой Ставропольского края  
27 июня 2013 года**

**Настоящий Закон в соответствии с Жилищным кодексом Российской  
Федерации устанавливает правовые и организационные основы  
своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в  
многоквартирных домах, расположенных на территории Ставропольского  
края, регулирует порядок накопления, учета и целевого использования  
денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта**

Система финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.\*



\*Изменения и дополнения в ЖК РФ, внесенные Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. №271-ФЗ и устанавливающие новый порядок финансирования и организации проведения капитальных ремонтов МКД.

\*\*С отдельными исключениями.

## Региональный оператор

- ❑ Некоммерческая организация Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».
- ❑ НО СК «Фонд капитального ремонта» создан распоряжением Правительства Ставропольского края от 23 сентября 2013г. №326.
- ❑ Учредитель – министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края.

## Органы управления НО СК «Фонд капитального ремонта»

<b>Учредитель</b>	Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ СК	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Осуществляют финансовое обеспечение деятельности фонда</li><li><input type="checkbox"/> Определяют приоритетные направления деятельности фонда</li><li><input type="checkbox"/> Рассматривает информацию по вопросам деятельности фонда, исполнение решений, принятых органами управления фонда</li><li><input type="checkbox"/> Утверждает годовой отчет фонда, годовой бухгалтерский баланс</li></ul>
<b>Попечительский совет</b>	Состав: <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Три члена по представлению правительства СК</li><li><input type="checkbox"/> Три члена по представлению Думы СК</li><li><input type="checkbox"/> Три члена по представлению общественной палаты СК</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Осуществляет надзор за деятельностью фонда, принятием другими органами управления фонда решений и обеспечением их исполнения, использованием средств фонда, соблюдением органами управления фонда действующих законодательств</li></ul>
<b>Правление</b>	Состав утверждается попечительским советом из числа сотрудников фонда	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Рассмотрение предложений по привлечению дополнительных источников финансирования</li><li><input type="checkbox"/> Утверждение финансового плана фонда и внесение в него изменений</li><li><input type="checkbox"/> Утверждение аудиторской организации, отобранной на конкурсной основе</li><li><input type="checkbox"/> Рассмотрение результатов деятельности фонда</li><li><input type="checkbox"/> Утверждение внутренних документов фонда</li></ul>
<b>Генеральный директор</b>	Избирается на конкурсной основе	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Руководство текущей деятельностью фонда</li></ul>

## Основные функции НО СК «Фонд капитального ремонта».

- Аккумуляирование взносов на капитальный ремонт - счет Регионального оператора.
- Открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам.
- Осуществление функций технического заказчика.
- Финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества МКД.
- Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления.
- Оказание консультационных, информационных услуг по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

## Региональная программа капитального ремонта МКД включает:

- Перечень всех многоквартирных домов, подлежащих капремонту.
- Перечень услуг/работ по капитальному ремонту в каждом многоквартирном доме.
- Предельный срок проведения капитального ремонта для каждого многоквартирного дома, установлен в региональной программе.

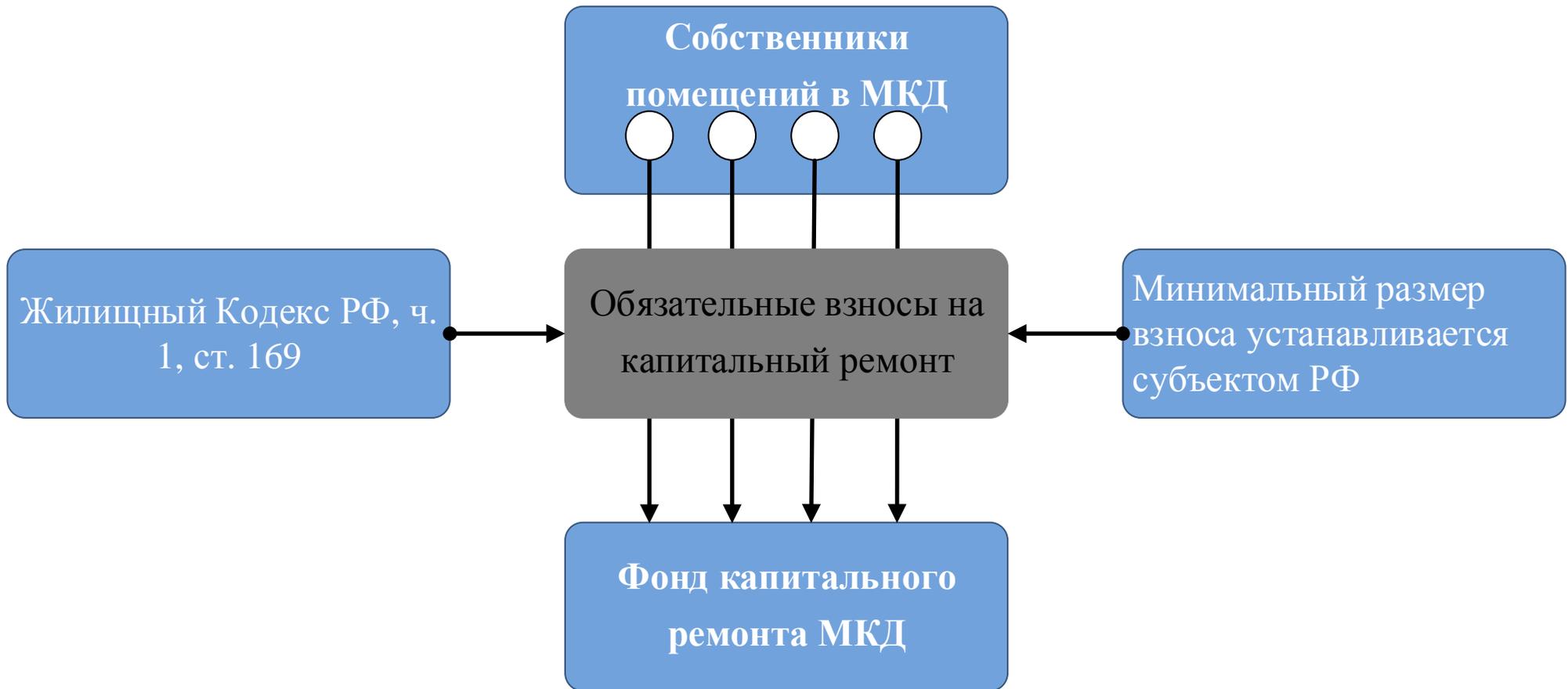
## Критерии очередности проведения капитального ремонта МКД

**ГОД ВВОДА ДОМА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ПОСЛЕДНЕГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

**ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС (ПО КОНСТРУКТИВНЫМ ЭЛЕМЕНТАМ)  
ДОМА**

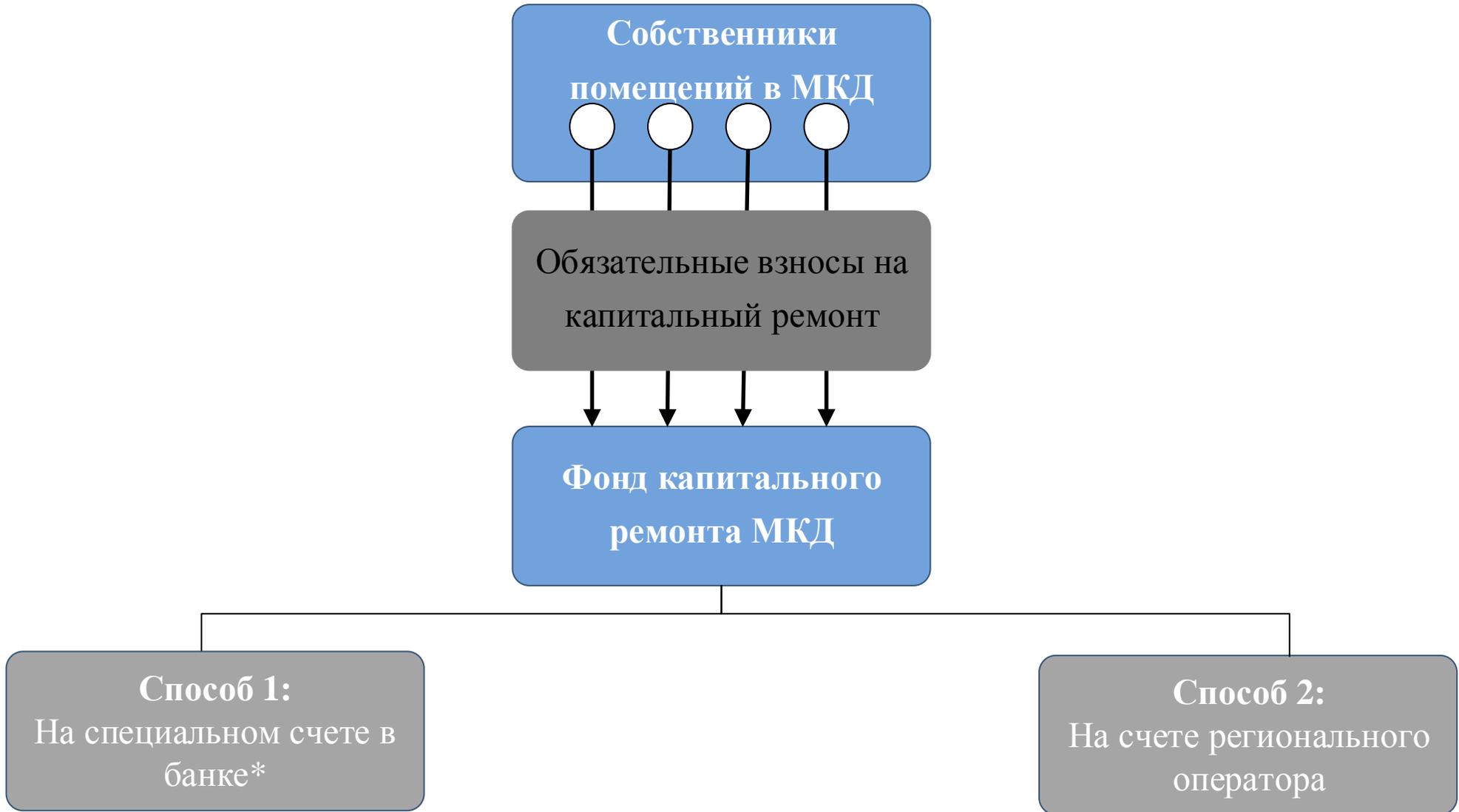
## Собственники помещений в МКД обязаны начать формировать фонд капитального ремонта дома путем внесения взносов на капитальный ремонт.



## Перечень работ, по капитальному ремонту которые могут финансироваться за счет фонда капитального ремонта дома, сформированного исходя из минимального взноса на капитальный ремонт:

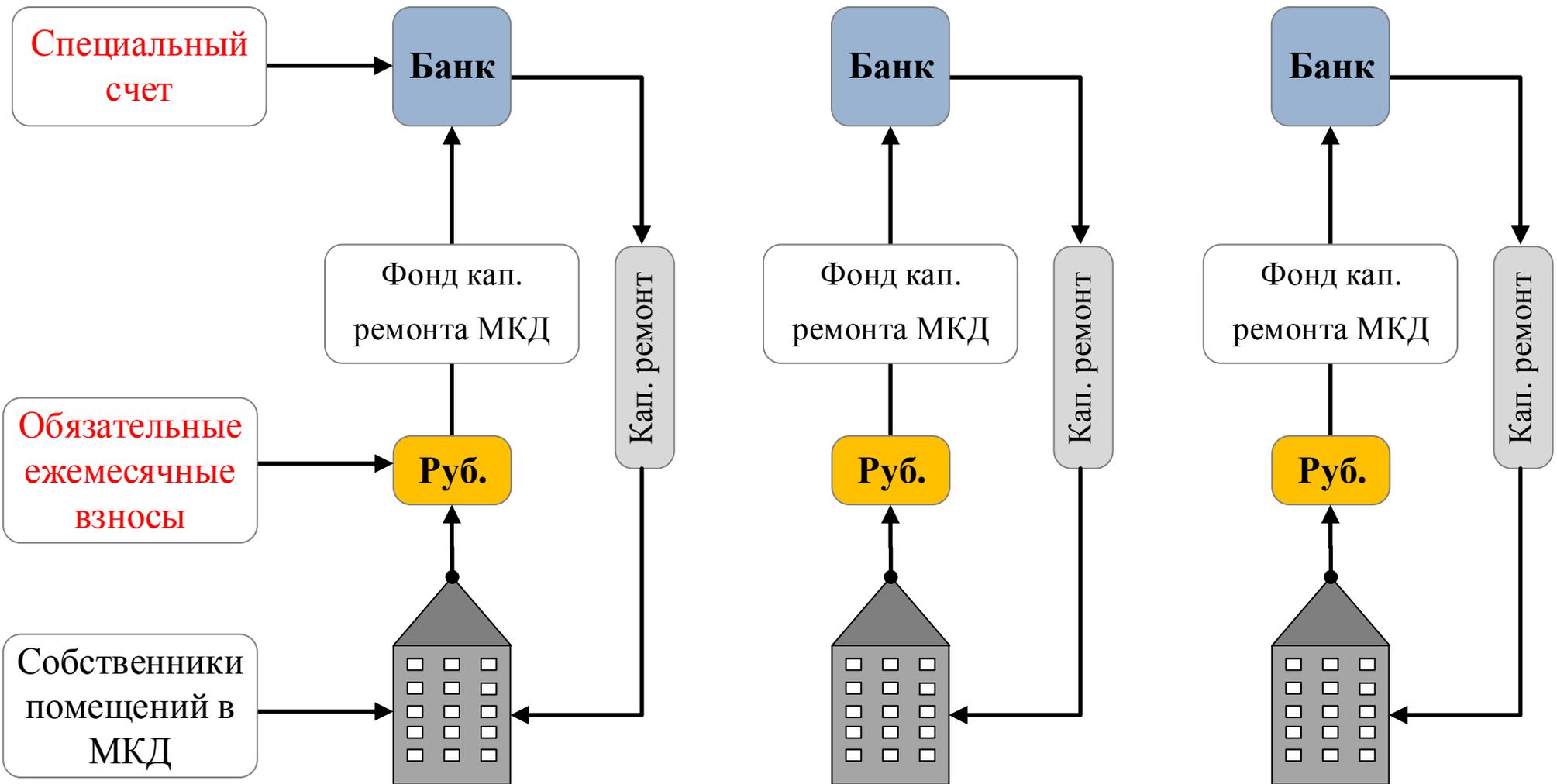
- Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
- Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт
- Ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю
- Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД
- Ремонт фасада
- Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов
- Ремонт фундамента МКД

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



\*Владельцем специального счета может быть либо ТСЖ/ЖСК, либо Региональный оператор.

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



## Особенности режима специального счета

### Целевое назначение

Перечисление взносов собственников на капитальный ремонт МКД в целях формирования фонда капитального ремонта

### Бенефициар

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

### Владелец специального счета

- ТСЖ\*
- ЖСК
- Региональный оператор

### Контроль

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

---

\*Согласно ч.2 ст. 175 ЖК РФ.

## Особенности режима специального счета (продолжение)

### Срок договора

Договор специального счета является бессрочным

### Расторжение договора

Договор специального счета может быть расторгнут при наличии решения общего собрания собственников о:

- изменении способа формирования фонда капитального ремонта
- замене владельца специального счета
- замене кредитной организации (при условии отсутствия непогашенной задолженности)

### Движение средств после расторжения договора

При закрытии специального счета, остаток денежных средств перечисляется:

- на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;
- на другой специальный счет в случае замены владельца или банка-держателя специального счета

## При решении формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, решением общего собрания собственников должны быть определены:

Размер ежемесячного взноса на кап. ремонт

- Не менее минимального размера, установленного субъектом РФ

Перечень услуг/работ по кап. ремонту

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

Сроки проведения кап. ремонта

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

## При решении формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, решением общего собрания собственников должны быть определены (продолжение):

**Владелец  
специального счета**

Может быть:

- ТСЖ\*
- ЖСК
- Региональный оператор

**Движение средств  
после расторжения  
договора**

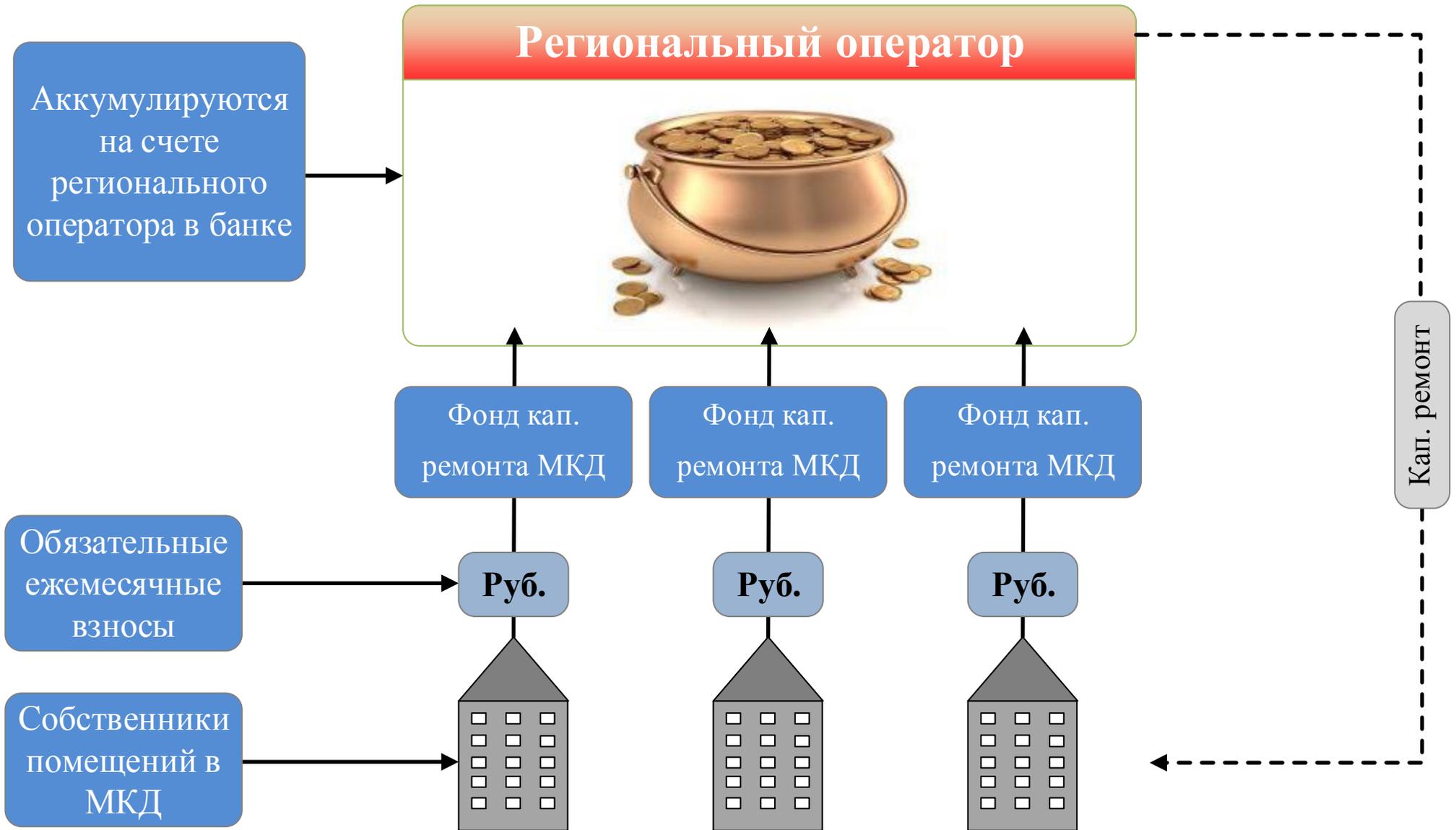
Может быть открыт в российских кредитных организациях:

- 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)

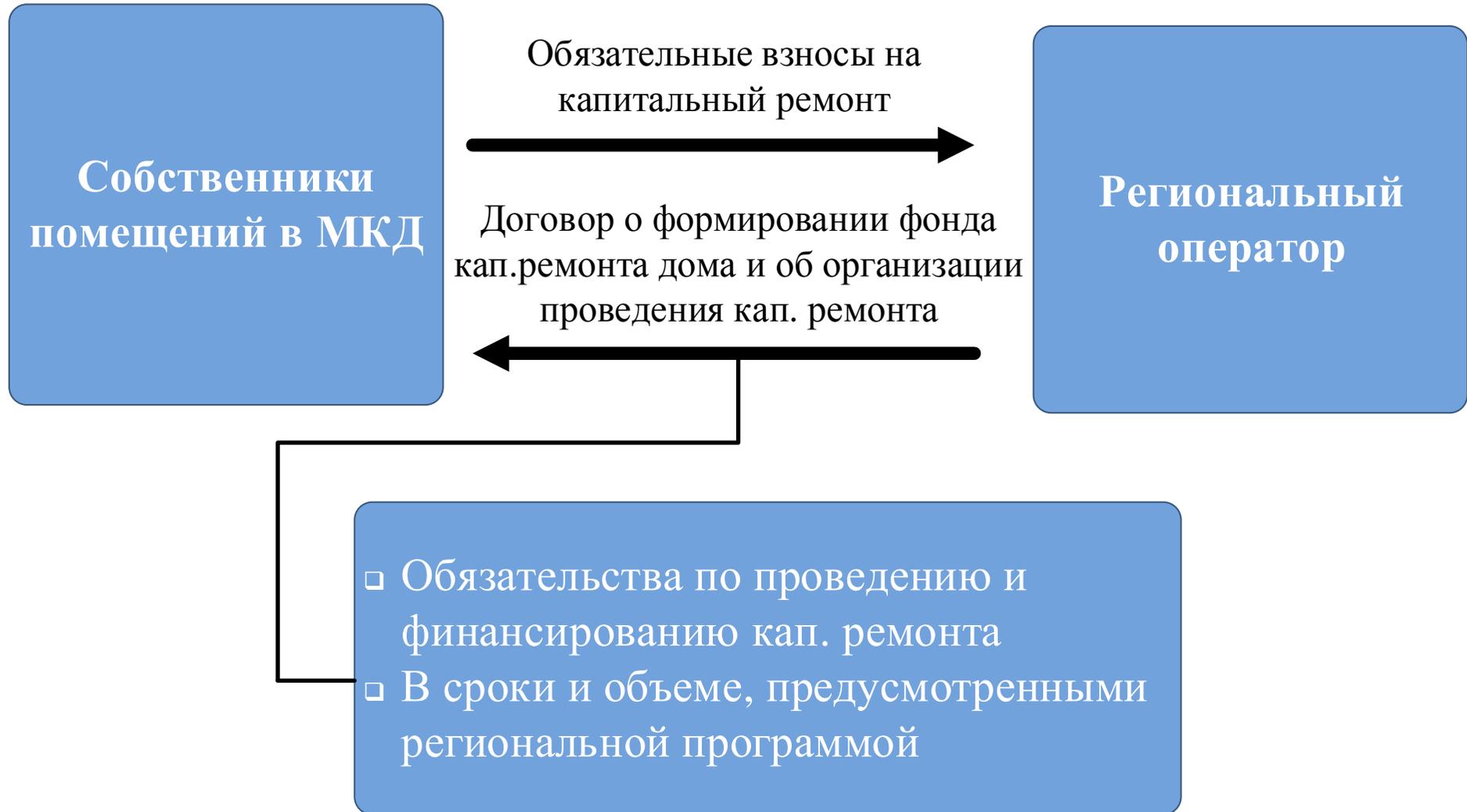
---

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

## Способ 2: Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора



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



## Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта МКД за счет минимальных взносов

	Специальный счет	Региональный оператор
Права на денежные средства принадлежат:	Собственникам	Региональному оператору
Размер фонда состоит из:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Обязательных взносов*</li> <li>▪ % за несвоевременную уплату взносов</li> <li>▪ % начисленных банком</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Обязательных взносов*</li> <li>▪ % за несвоевременную уплату взносов</li> </ul>
Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт:	Бессрочно**	Бессрочно
Контроль за качеством работ производят:	Собственники	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Региональный оператор</li> <li>▪ Собственники</li> <li>▪ Органы местного самоуправления</li> </ul>
Возможность провести кап. ремонт до установленного региональной программой срока за счет минимальных взносов	Да	Нет
Возможность использовать минимальные взносы на капитальный ремонт на погашение кредита	Да	Нет
Срок изменения способа формирования фонда:	Один месяц	Два года***
Государственная поддержка ****	Равнодоступна	Равнодоступна

\*По решению собственников также возможны взносы на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

\*\*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.

\*\*\*Если меньший срок не установлен законом субъекта РФ.

\*\*\*\*При наличии таковой.

Если собственники не приняли решение о проведении капитального ремонта в установленный законом срок, то решение принимают органы местного самоуправления.

Способ формирования фонда кап. ремонта	Органы местного самоуправления принимают решение о:
Региональный оператор	Проведении капитального ремонта в соответствии с:* <input type="checkbox"/> региональной программой капитального ремонта <input type="checkbox"/> предложениями регионального оператора
Специальный счет	1. Формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.** <input type="checkbox"/> Владелец спец. счета обязан перечислить средства, находящиеся на спец. счете, на счет регионального оператора (добровольно или по решению суда) 2. Проведении капитального ремонта в соответствии с: <input type="checkbox"/> региональной программой капитального ремонта <input type="checkbox"/> предложениями регионального оператора

\*Согласно ч.6 ст. 189 ЖК РФ.

\*\*Согласно ч.7 ст. 189 ЖК РФ, при условии, что в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого МКД региональной программой капитального ремонта.

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



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



- 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
- При отсутствии непогашенной задолженности по оплате услуг/работ по кап. ремонту
- Решение вступает в силу через два года после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников (если меньший срок не установлен законом субъекта РФ)

## Принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

- лицо, осуществляющее управление МКД, обслуживающая организация, региональный оператор вносит предложение собственникам о проведении капитального ремонта — НЕ МЕНЕЕ чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта,
- Собственники рассматривают предложения и принимают на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме НЕ ПОЗДНЕЕ чем через три месяца с момента получения предложений.
- Собственники оформляют решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме протоколом общего собрания, в котором определяют и утверждают:
  - ✓ перечень работ по капитальному ремонту;
  - ✓ смету расходов на капитальный ремонт;
  - ✓ сроки проведения капитального ремонта;
  - ✓ источники Финансирования капитального ремонта;
  - ✓ лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
- Орган местного самоуправления принимает решение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решения
- о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном: - доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта

## Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

- не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;
- обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;
- привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры;
- контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;
- осуществлять приемку выполненных работ;
- нести иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

## Аккумулятивное внесение взносов на капитальный ремонт – счет НО СК «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».

- Возможно при следующих способах управления: управляющая компания, ТСЖ(ЖК, ЖСК), непосредственное управление
- Решение о выборе способа накопления принимаются собственниками в течение шести месяцев после опубликования утвержденной программы капитального ремонта многоквартирных домов .
- Если решение собственниками не принято – ОМС за 1 месяц до окончания установленного срока инициируют проведение общего собрания собственников.
- Если решение собственниками не принято - ОМС принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете Регионального оператора.
- Собственники помещений в МКД обязаны заключить с Региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.
- Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД по истечении восьми календарных месяцев после официального опубликования утвержденной программы капитального ремонта многоквартирных домов Ставропольского края.
- Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД, Региональный оператор обязан представить собственникам предложения по его организации. Выбор подрядной организации будет осуществляться на конкурсной основе.
- 2014 год – заключение договоров с собственниками, накопление взносов на капитальный ремонт.  
2015 год – начало проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов .