

Методические рекомендации по принятию собственниками помещений в МКД решений по вопросам проведения капитального ремонта

В соответствии с действующим законодательством, начиная с 2014 года, изменяется система организации капитального ремонта многоквартирных домов.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах будет осуществляться в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается на общем собрании собственников помещений в таком доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, некоммерческой организации «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», расположенной по адресу: Санкт-Петербург, пл.Островского, д.11 (далее - Региональный оператор) либо по собственной инициативе.

Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в Санкт-Петербурге будет осуществляться за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта) и ежегодно выделяемых средств бюджета Санкт-Петербурга в виде субсидий.

В 2014 году капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов будет производиться в соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах исключительно за счет средств субсидий, выделяемых из бюджета Санкт-Петербурга. Средства граждан, поступающие в качестве взноса на капитальный ремонт, будут накапливаться на счетах, открываемых в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Фонд капитального ремонта образуется из взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - Собственники помещений), процентов, уплаченных Собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

1. Способы формирования фондов капитального ремонта.

Собственники помещений в каждом из многоквартирных домов должны на своем общем собрании в установленном действующим законодательством срок выбрать способ формирования фонда капитального ремонта.

В случае непринятия указанных решений в установленный срок, а также в случае не реализации принятых решений, администрации районов Санкт-Петербурга созывают общие собрания Собственников помещений для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

Собственники помещений вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее – формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Способ формирования фонда капитального ремонта выбирается на общем собрании Собственников помещений и может быть изменен в любое время на основании решения такого собрания. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), вступает в силу через один год после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее наступления условий, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации. Собственники помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении управляющей организацией или непосредственном управлении указанных собственников, вправе выбрать в качестве способа формирования фонда капитального ремонта:

1) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

2) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Региональный оператор.

Собственники помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ, ЖСК или ЖК, вправе выбрать в качестве способа формирования фонда капитального ремонта:

- 1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, при этом владельцем специального счета может быть выбрано созданное в данном доме ТСЖ, ЖСК, ЖК или региональный оператор;
- 2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Формирование фонда капитального ремонта на счете или специальных счетах регионального оператора.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора или на специальном счете, владельцем которого выбран региональный оператор, обеспечивает региональный оператор.

При этом капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме выполняется в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта. Финансирование работ осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности указанных средств, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета Санкт-Петербурга.

3. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.

Если Собственники помещений в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, то решением общего собрания Собственников помещений также должны быть определены:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Санкт-Петербурга;
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;
- 3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- 4) владелец специального счета;
- 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

На сайте: www.cbr.ru/credit/listfz.asp размещена информация о кредитных организациях, в которых можно открыть специальный счет.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная Собственниками помещений кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ.

В случае если Собственники помещений не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует установленным Жилищным кодексом РФ (далее - ЖК РФ) требованиям, выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, осуществляется региональным оператором на конкурсной основе.

Собственники помещений вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

4. Особенности выбора владельца специального счета.

Владельцем специального счета является лицо, на имя которого открыт специальный счет. Владельцем специального счета может быть:

- 1) ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;
- 2) жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом;
- 3) региональный оператор.

Следует принять во внимание, что в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющих организаций или непосредственном управлении собственников помещений в этих домах, владельцем специального счета может быть выбран только региональный оператор.

У собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ТСЖ, ЖСК, ЖК, есть возможность выбрать в качестве владельца специального счета регионального оператора или свое ТСЖ, ЖСК, ЖК. При этом на специальном счете будут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта только в одном многоквартирном доме.

ТСЖ, осуществляющее управление несколькими многоквартирными домами, количество квартир в которых составляет в сумме более чем тридцать, не может являться владельцем специального счета. Собственники помещений в таких домах вправе выбрать владельцем специального счета только регионального оператора.

В случае выбора владельцем специального счета ТСЖ, управляющее несколькими многоквартирными домами, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, данное ТСЖ открывает в кредитной организации отдельные специальные счета в отношении каждого дома, Собственники помещений в котором выбрали это ТСЖ владельцем специального счета. Необходимо отметить, что Собственники помещений в отдельных многоквартирных домах, находящихся в управлении такого ТСЖ, вправе выбрать разные способы формирования фонда капитального ремонта и (или) разных владельцев специального счета для каждого из многоквартирных домов, в том числе ТСЖ или Регионального оператора.

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, Собственники помещений в максимально короткие сроки должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

5. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещений обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт в размере не менее минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимальный взнос), устанавливаемого Правительством Санкт-Петербурга на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме.

За счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального взноса, финансируются только те виды услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые предусмотрены статьей 166 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае установления взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный взнос, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания Собственников помещений может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

6. Использование доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ на формирование фонда капитального ремонта.

Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства ЖСК, ЖК, ТСЖ, в том числе доходы от хозяйственной деятельности ЖСК, ЖК, ТСЖ, могут направляться на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности Собственников помещений по уплате взносов на капитальный ремонт.

Решения о передаче в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме и об использовании полученных доходов принимаются на общем собрании Собственников помещений.

Решение о направлении в фонд капитального ремонта средств ЖСК, ЖК, ТСЖ, в том числе доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, ЖК, ТСЖ, принимаются на общем собрании членов ЖСК, ЖК, ТСЖ с учетом устава указанных организаций.

7. Принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2014 году.

Собственники помещений в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2014 году (далее - краткосрочный план 2014 года), помимо решений, связанных с выбором способа формирования фонда капитального ремонта, на своих общих собраниях должны принять следующие решения:

- 1) утвердить перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включенных в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2014 году;
- 2) утвердить смету расходов на капитальный ремонт в 2014 году по видам работ;

- 3) утвердить сроки проведения капитального ремонта в 2014 году;
- 4) утвердить источники финансирования капитального ремонта в 2014 году;
- 5) выбрать лицо, уполномоченное от имени собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке выполненных работ, в том числе подписывать соответствующие акты в 2014 году.

В целях обеспечения выполнения краткосрочного плана 2014 года администрациям районов Санкт-Петербурга целесообразно обеспечить первоочередное проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, включенных в указанный краткосрочный план.

Для оказания методической помощи Собственникам помещений при принятии решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план 2014 года, Жилищным комитетом разработаны примерные формы документов, содержащиеся в приложениях к настоящему письму.

Указанные примерные формы могут использоваться Собственниками помещений как при выборе способа формирования фонда капитального ремонта, так и при принятии решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план 2014 года.

Разъяснения по порядку формирования повестки дня общих собраний Собственников помещений приведены в приложении 10 к настоящему письму.

Список приложений:

I. В отношении многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющих организаций:

Приложение 1. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с разъяснениями по формированию повестки дня общего собрания собственников помещений.

Приложение 2. Решение собственника помещения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение 3. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.