


СОДЕРЖАНИЕ

Региональная программа капитального ремонта МКД	2
Преимущества московской программы	3
Состав работ по капитальному ремонту МКД	4
Примерная стоимость капитального ремонта МКД	6
Новая система финансирования капитального ремонта	8
Проведение общих собраний собственников помещений	10
Выбор способа накопления средств на капитальный ремонт	12
■ Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы	14
■ Специальный счет объединения собственников помещений в МКД	16
Проведение ремонта	18
Льготы и субсидии на оплату капитального ремонта	20
Часто задаваемые вопросы	21
Полезные контакты	23



КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В МОСКВЕ

Методические рекомендации

РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

В 2012 году были приняты поправки в Жилищный кодекс, которые обязали собственников помещений в многоквартирных домах совершать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества. Для обеспечения ответственного расходования средств граждан каждый субъект РФ представил собственную региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Запуская столичную программу, Правительство Москвы смогло учесть ошибки, допущенные при планировании ремонтных работ в других регионах, и применить лучшие практики организации новой системы финансирования капитального ремонта.

■ ПРОГРАММА ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ:

- Перечень многоквартирных домов, подлежащих ремонту **более 31 000 адресов**
- Перечень работ по капитальному ремонту **более 325 000 инженерных систем домов, вошедших в программу**
- Плановый срок проведения капремонта **фиксированная трехлетка для каждого типа работ**

Московская программа предусматривает ремонт всех многоквартирных домов столицы, за исключением аварийных и подлежащих сносу, а также домов, в которых имеется менее чем три квартиры.

Программа рассчитана на 30 лет (с 2015 по 2044 гг.) и подлежит актуализации не реже, чем один раз в год. Первые дома по новым правилам начнут ремонтировать уже с середины 2015 года.

Региональная программа капитального ремонта утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 №832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы». С этим и другими постановлениями, упомянутыми в брошюре, можно ознакомиться на сайте Департамента капитального ремонта (www.dkr.mos.ru).

ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ

■ ДЕПАРТАМЕНТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ГОРОДА МОСКВЫ

Информация о региональной программе капитального ремонта, график проведения ремонтных работ, методические материалы и образцы документов для проведения общих собраний собственников помещений:

www.dkr.mos.ru

«Горячая линия» по вопросам реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы:

+7 (495) 539-37-87 (по будням с 8 до 20)

■ ПОРТАЛ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ «ДОМА МОСКВЫ»

Информация об управляющих компаниях, ТСЖ и кооперативах, осуществляющих управление многоквартирными домами:

www.dom.mos.ru

■ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЖИЛИЩНЫХ СУБСИДИЙ

Информация о размерах льгот и субсидий, процедуре их оформления и необходимых документах:

www.subsident.ru

«Горячая линия» по вопросам оформления льгот и субсидий:

+7 (495) 530-20-81 (по будням с 9 до 21, автоответчик – круглосуточно)

■ МОСЖИЛИНСПЕКЦИЯ

+7 (499) 763-18-56 (понедельник–четверг: с 8 до 17, пятница: с 8 до 15:45)

■ РАΝЬШЕ ЖИЛЬЦЫ ДОМА ПЛАТИЛИ ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ. ЧТО БУДЕТ С ДЕНЬГАМИ, КОТОРЫЕ СКОПИЛИСЬ У УК ПО СТАТЬЕ «КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ»?

Если собрание собственников решило управлять средствами на капитальный ремонт самостоятельно, накопления, аккумулированные по этой статье на счете УК, ТСЖ или кооператива, могут быть переведены на специальный счет дома.

Если же в качестве управляющего средствами был выбран региональный оператор, эти средства останутся на счете УК, ТСЖ или кооператива. Решение о порядке использования накопившегося остатка принимается на общем собрании собственников помещений. Средства могут быть направлены на оплату дополнительных работ, не предусмотренных программой капитального ремонта, например, на ремонт подъездов или установку дополнительных систем безопасности.

■ ЕСЛИ ЗА ПРЕДЫДУЩИМ СОБСТВЕННИКОМ КВАРТИРЫ ЧИСЛИТСЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ОПЛАТЕ КАПРЕМОНТА, ДОЛЖЕН ЛИ ЕЕ ОПЛАЧИВАТЬ НОВЫЙ СОБСТВЕННИК?

Да. При покупке квартиры задолженность по оплате капитального ремонта проверяется так же, как и задолженность по остальным коммунальным платежам. Владелец специального счета в банке или Фонд могут начать претензионно-исковую работу в отношении должника. Новый собственник должен помнить о сроках исковой давности, понимая, что часть непогашенного долга может лечь на его плечи.

■ ДО КАКОГО ВРЕМЕНИ СОБСТВЕННИКИ БУДУТ ПРОДОЛЖАТЬ «КОПИТЬ» НА КАПРЕМОНТ?

Накопления являются бессрочными, и даже для новостроек нет ограничений и исключений. Ведь даже когда дом будет отремонтирован, он продолжит эксплуатироваться и через несколько десятилетий вновь потребует капитального ремонта.

ПРЕИМУЩЕСТВА МОСКОВСКОЙ ПРОГРАММЫ

■ ОСНОВАНА НА КАЧЕСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ СОСТОЯНИЯ ДОМОВ

Москва – единственный регион России, который на протяжении 10 лет непрерывно отслеживает состояние жилищного фонда через информационные системы БТИ и МЖИ. Это позволило сформировать надежную и прозрачную программу целенаправленной ликвидации недоремонта.

График выполнения работ составлен так, чтобы как можно быстрее устранить накопившийся за долгие годы недоремонт. В первую очередь будут ремонтироваться дома, в которых наибольшее количество систем находится в неудовлетворительном состоянии и имеет самые длительные превышения межремонтных сроков.

■ АДРЕСНАЯ И КОНКРЕТНАЯ

Московская программа капремонта — одна из немногих, где сроки ремонтных работ в каждом доме четко и наглядно разбиты на трехлетние периоды. Конкретный срок ремонта прописан для каждой инженерной системы дома с учетом установленных межремонтных сроков и реальной оценки ее технического состояния.

■ ОТКРЫТАЯ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

Ознакомиться с программой, узнать график и порядок проведения работ в своем доме жители могут:

- на сайте Департамента капитального ремонта города Москвы www.dkr.mos.ru;
- по телефону «горячей линии» по вопросам реализации региональной программы капитального ремонта **+7 (495) 539-37-87** (по будням с 8 до 20);
- в специальной информационной комнате в управе района.

СОСТАВ РАБОТ ПО ПРОГРАММЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ДОМОВ

■ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАБОТ

РЕМОНТ КРЫШИ

РЕМОНТ ФАСАДА

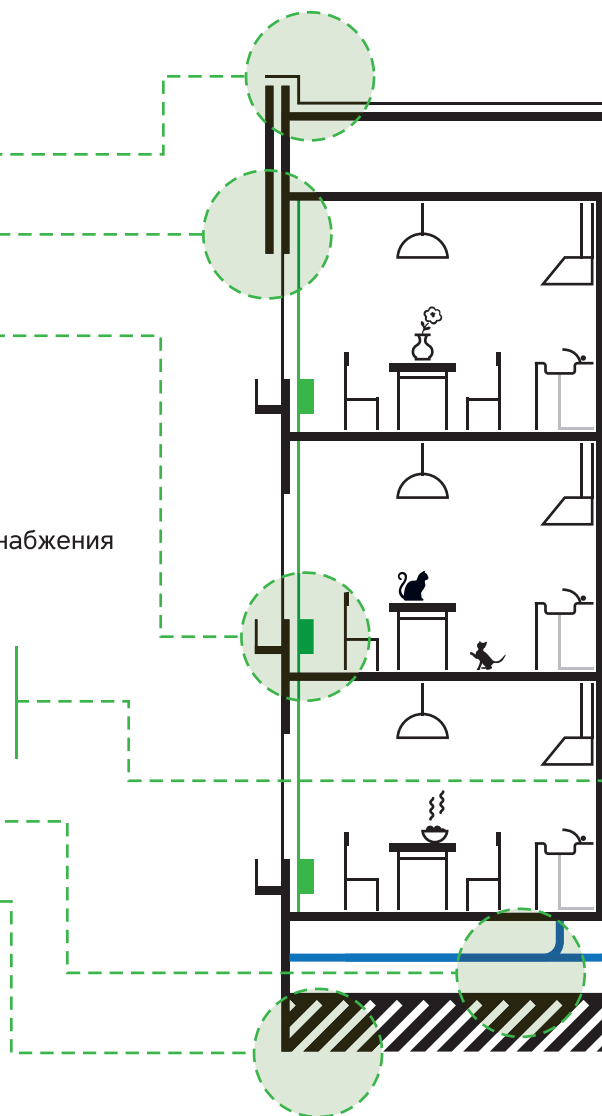
РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ
ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ:

- электроснабжения
- канализации
- газоснабжения
- горячего и холодного водоснабжения
- теплоснабжения

РЕМОНТ ИЛИ ЗАМЕНА
ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ,
РЕМОНТ ЛИФТОВЫХ ШАХТ

РЕМОНТ ПОДВАЛОВ

РЕМОНТ ФУНДАМЕНТА



ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

■ МОГУТ ЛИ РАБОТЫ БЫТЬ ВЫПОЛНЕНЫ РАНЬШЕ СРОКА, УКАЗАННОГО В ПРОГРАММЕ КАПРЕМОНТА?

Это возможно, если в качестве способа накопления средств был выбран специальный счет в банке. В этом случае расходовать деньги можно по мере их накопления. Если позволяют накопленные средства или привлечены дополнительные кредиты и займы, собственники могут провести работы раньше планового срока, обозначенного в программе.

■ МОЖНО ЛИ БУДЕТ В БУДУЩЕМ ПЕРЕЙТИ С ОДНОГО СПОСОБА НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА ДРУГОЙ?

Да, для этого необходимо снова провести общее собрание собственников, приняв соответствующее решение не менее, чем 2/3 голосов от их количества.

Решение общего собрания о переходе со счета регионального оператора (Фонда капитального ремонта) на специальный счет в банке вступает в силу через 2 года после того, как будет направлено в Фонд.

Решение о переходе со специального счета на счет Фонда вступит в силу через 1 месяц после того, как оно будет направлено владельцу банковского счета. Переход возможен только при условии полного погашения имеющихся задолженностей, непогашенных кредитов и займов на проведение капремонта.

■ ДОЛЖНЫ ЛИ УПЛАЧИВАТЬСЯ ВЗНОСЫ, ЕСЛИ ЖИЛЬЦЫ УЕХАЛИ НА ДЛИТЕЛЬНЫЙ СРОК И ПОМЕЩЕНИЕМ НИКТО НЕ ПОЛЬЗУЕТСЯ?

Да. В соответствии с ч.11 ст.155 ЖК РФ неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Таким образом, обязанность по оплате взносов не зависит от фактического проживания собственника в таком помещении.

ЛЬГОТЫ И СУБСИДИИ НА ОПЛАТУ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

На оплату взносов на капитальный ремонт распространяются субсидии и льготы, действующие на оплату жилищных услуг. Льготы на оплату коммунальных услуг на оплату взносов на капитальный ремонт не распространяются.

Таким образом, льготы на оплату капитального ремонта предоставляются только тем категориям граждан, которые в соответствии с законодательством РФ и города Москвы имеют право на льготы по оплате содержания и ремонта жилого помещения.

■ СУБСИДИИ И ЛЬГОТЫ ДЛЯ МОСКВИЧЕЙ

1 600 000

москвичей и членов их семей будут иметь право на предоставление льгот

6 000 000+

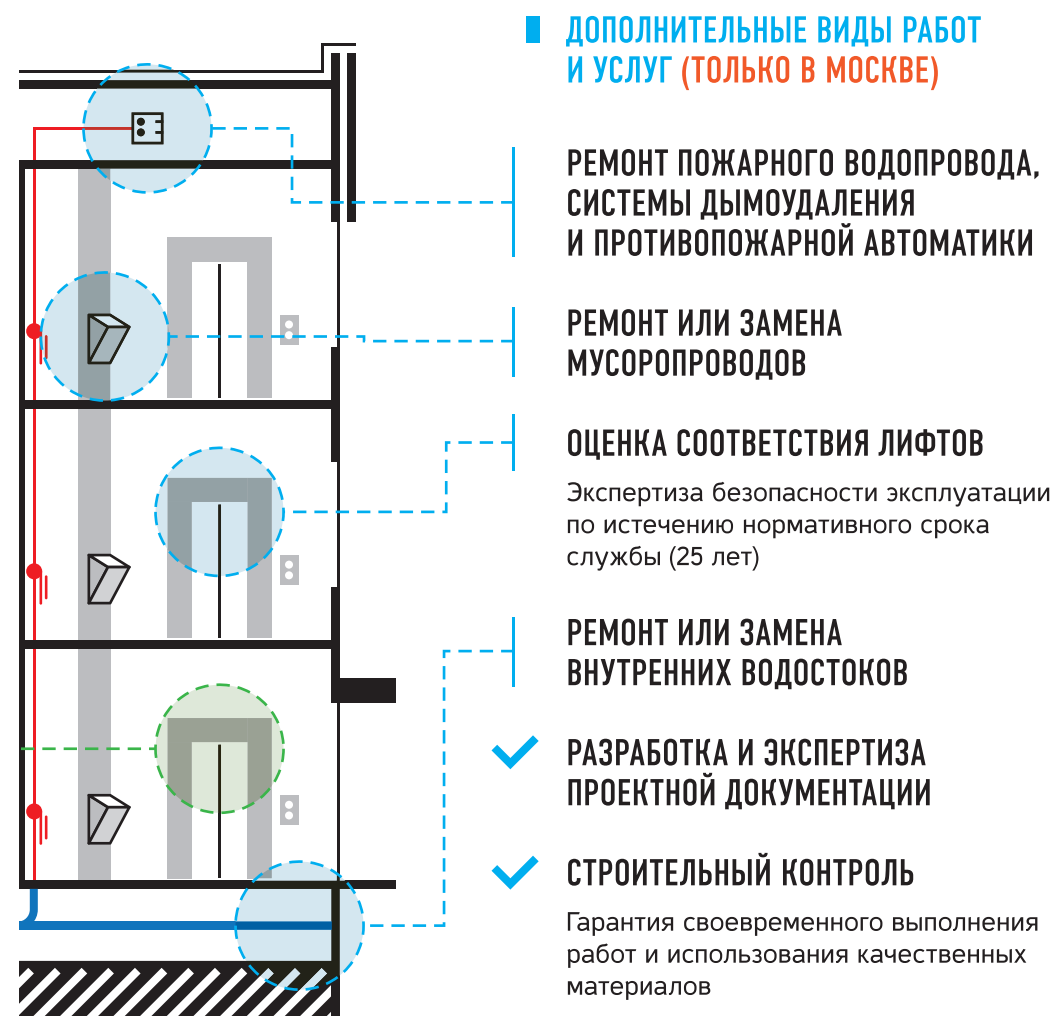
семей получают субсидии на оплату взноса на капремонт

Некоторые категории граждан, не являвшиеся ранее получателями субсидий, теперь смогут ими стать. Если с учетом взноса на капремонт расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг превысят 10% от совокупного дохода семьи, такая семья может стать получателем субсидии.

Получить информацию о льготах и субсидиях на оплату взноса на капитальный ремонт можно:

- на сайте www.subsident.ru
- по телефону «горячей линии» Городского центра жилищных субсидий **+7 (495) 530-20-81** (по будням с 9 до 21)

Столичная программа включает в себя все обязательные виды работ, утвержденные ЖК РФ, а также ряд дополнительных работ, рекомендованных экспертным сообществом и учитывающих специфику жилищного фонда Москвы.



СТОИМОСТЬ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



ПРИМЕР: ДЕВЯТИЭТАЖНЫЙ ОДНОПОДЪЕЗДНЫЙ ДОМ СЕРИИ П-18

Год постройки: 1963
Общая площадь: 2576 м²

Количество квартир в доме:	Ежемесячный взнос (15 р. / м ²):
1-комн. (30,6 м ²): 27	459 р.
2-комн. (36,6 м ²): 36	549 р.
2-комн. (44,3 м ²): 9	664,5 р.

За неприватизированные квартиры платит город

ДИНАМИКА ПОСТУПЛЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА СЧЕТ



УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ ПО СПЕЦИАЛЬНОМУ СЧЕТУ

По специальному счету могут совершаться исключительно операции, указанные в ч.1 ст.177 ЖК РФ. Совершение иных операций по специальному счету не допускается.

Операции по счету должны быть санкционированы следующими документами:

■ РАСЧЕТЫ ЗА ОКАЗАННЫЕ УСЛУГИ И/ИЛИ ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

- протокол общего собрания собственников, на котором было принято решение о проведении соответствующих работ;
- договор об оказании услуг / выполнении работ;
- акт приемки оказания услуг / выполнения работ (если аванс превышает 30%).

■ ПОГАШЕНИЕ ОСНОВНОГО ДОЛГА И ПРОЦЕНТОВ ПО КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ, ПОЛУЧЕННЫМ НА ОПЛАТУ УСЛУГ И/ИЛИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

- протокол общего собрания собственников, на котором было принято решение о кредитовании;
- кредитный договор или договор займа.

■ ПЕРЕЧИСЛЕНИЕ СРЕДСТВ НА ДРУГОЙ СПЕЦСЧЕТ В СЛУЧАЕ СМЕНЫ ВЛАДЕЛЬЦА СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА, КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ИЛИ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

- протокол общего собрания собственников или решение органа местного самоуправления в соответствии с ч.7 ст.189 ЖК РФ.

ОТКРЫТИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА В БАНКЕ

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд рублей (ч.2 ст.176 ЖК РФ).

На сайте Центрального банка РФ можно ознакомиться с актуальным перечнем банков, которые соответствуют требованиям к размеру собственных средств, установленных ЖК РФ

www.cbr.ru/credit/

Список банков, уже разработавших продукты и ведущих обслуживание по специальному счету, можно уточнить на сайте Фонда содействия реформированию ЖКХ в разделе «Специальный банковский счет для формирования фонда капитального ремонта»

www.fondgkh.ru/reforma/index.html

При открытии специального счета потребуется предоставить не только протокол решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но и набор документов, необходимых для открытия счета юридическим лицам (выписка из ЕГРЮЛ, уставные документы и др.).

Открытие счета в банке в среднем занимает от 5 до 10 рабочих дней. Полный перечень необходимых документов и сроки рассмотрения заявки на открытие счета следует заранее уточнить в выбранной кредитной организации.

Учет платежей и задолженностей по оплате взноса на капитальный ремонт ведется индивидуально по каждому лицевому счету собственника. При смене собственника помещения права на денежные средства на специальном счете переходят к новому собственнику.

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ:

14 842 729,2 Р.

ВИДЫ И ПРИМЕРНАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ:

Ремонт внутридомовых систем отопления (стояков)	1 774 864,00 р.
Ремонт внутридомовых систем отопления (магистралей)	446 506,67 р.
Ремонт внутридомовых систем канализации (стояков)	412 160,00 р.
Ремонт внутридомовых систем канализации (магистралей)	145 400,89 р.
Ремонт внутридомовых систем хол. водоснабжения (стояков)	623 392,00 р.
Ремонт внутридомовых систем хол. водоснабжения (магистралей)	127 941,33 р.
Ремонт внутридомовых систем гор. водоснабжения (стояков)	1 112 832,00 р.
Ремонт внутридомовых систем гор. водоснабжения (магистралей)	159 998,22 р.
Ремонт внутреннего водостока	231 840,00 р.
Ремонт (замена) поэтажных щитков системы электроснабжения	259 047,00 р.
Замена вводно-распределительных устройств (ВРУ)	239 889,00 р.
Ремонт внутридомовых систем электроснабжения	1 365 280,00 р.
Ремонт крыши (плоская, с мягким наплавленным покрытием)	517 776,00 р.
Ремонт фасада (нештукатуренный)	728 364,00 р.
Ремонт балконов	992 400,00 р.
Ремонт пожарного водопровода	131 376,00 р.
Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения	2 434 320,00 р.
Ремонт и замена мусоропровода	353 466,00 р.
Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу	357 205,33 р.
Ремонт системы дымоудаления	57 983,00 р.
Замена пассажирского лифта (400 кг) (стоимость 1 единицы)	1 480 179,00 р.
Разработка проектно-строительной документации	623 607,07 р.
Строительный контроль	266 901,69 р.

НОВАЯ СИСТЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПРЕМОНТА

Начиная с 2015 года фонд капитального ремонта, за счет которого будут ремонтироваться дома, вошедшие в региональную программу, станут формировать сами собственники.

При помощи ежемесячных взносов они будут наполнять своего рода «копилку» дома. В нее по решению общего собрания собственников также могут поступать доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования общего имущества. Например, деньги, вырученные от размещения в подъездах рекламной информации.

■ МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ВЗНОСА НА КАПРЕМОНТ, УСТАНОВЛЕННЫЙ В МОСКВЕ:

15 РУБЛЕЙ

в месяц с 1 м² площади помещения,
принадлежащего собственнику

*П. 2 Постановления Правительства Москвы от 29.12.2014 №833-ПП
«Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт
общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»*

Экономика московской программы капитального ремонта была рассчитана по результатам комплексной оценки состояния жилого фонда столицы, разработки типовых проектов для многоквартирных домов разных серий, анализа стоимости и сроков проведения работ.

Установленный минимальный размер взноса:

- позволяет проводить комплексные работы, а не латать дыры;
- соответствует реальной стоимости запланированных ремонтных работ;
- сохраняет долю расходов на ЖКУ в структуре расходов граждан на одном из самых низких в России уровней.

Если дом в хорошем состоянии и не требует капитального ремонта в ближайшее время, а жители доверяют управляющей компании, ТСЖ или кооперативу, имеет смысл накапливать средства на специальном счете.

Специальный счет открывается только на один дом. Накопленные на нем средства принадлежат собственникам многоквартирного дома, и никто не может распоряжаться ими без соответствующего решения общего собрания собрания собственников. Средства собственников дома на специальном счете не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов.

Специальный счет позволяет собственникам проводить необходимые работы по мере накопления средств, раньше, чем запланировано в программе капитального ремонта.

Собственники могут установить размер взноса, превышающий 15 рублей за м² в месяц, чтобы быстрее накопить средства на ремонтные работы. Однако в этом случае субсидии и льготы для малообеспеченных жильцов дома будут по-прежнему начисляться из расчета 15 рублей за м² принадлежащей собственнику площади.

По решению собственников жилья УК, ТСЖ или кооператив могут оформить займ или кредит на капитальный ремонт общего имущества.

Если УК, ТСЖ или кооператив будут признаны банкротами, деньги, накопившиеся на счете, останутся в сохранности. Поскольку денежные средства, находящиеся на специальном счете, не являются собственностью владельца счета, на них не может быть обращено взыскание по его обязательствам. Однако если долги возникли в результате невыполнения обязательств по договорам на выполнение работ по капремонту, кредитным и иным договорам, заключенным на основании решений общего собрания собственников, средства на их погашение могут быть списаны со счета в судебном порядке.

Если УК, ТСЖ или кооператив не проведут работы в сроки, указанные в региональной программе, накопления жителей дома будут переведены со специального счета на счет в Фонде капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, который проведет запланированные работы в полном объеме.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Для того чтобы оформить самостоятельное управление фондом капитального ремонта дома, УК, ТСЖ или кооператив должны:

1 ПРОВЕСТИ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

На собрании нужно принять решение об избрании способа накопления средств фонда капитального ремонта дома на специальном счете и утвердить:

- размер ежемесячного взноса;
- перечень работ и сроки проведения капитального ремонта (в соответствии с региональной программой или по отдельному графику, с которым участники собрания должны быть ознакомлены заранее);
- банк, в котором будет открыт счет (из списка одобренных Банком России);
- владельца счета (юридическое лицо);
- лицо, уполномоченное на открытие специального счета в банке (физическое лицо);
- источники финансирования содержания и обслуживания счета (ежемесячные взносы свыше 15 рублей за м² или иные доходы дома, например, от сдачи в аренду нежилой площади).

Решение считается принятым, если его поддержало более 2/3 собственников помещений в доме. Копия протокола собрания должна быть направлена в управу района.

2 ОТКРЫТЬ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ В БАНКЕ

Расходовать средства можно будет только по решению общего собрания собственников помещений. В целях предотвращения недобросовестного расходования средств перечень операций, допустимых по такому счету, строго регламентирован ч.1 ст.177 Жилищного кодекса РФ.

3 УВЕДОМИТЬ МОСЖИЛИНСПЕКЦИЮ

В течение 5 дней после открытия счета в Мосжилинспекцию необходимо направить соответствующую справку из банка вместе с копией протокола общего собрания собственников помещений.

Новая система финансирования капитального ремонта позволит поддержать достойный уровень комфорта и безопасности многоквартирных домов, а главное — гарантированно получить капитальный ремонт дома не позже сроков, установленных региональной программой.

■ ОБЯЗАННОСТЬ ПО ОПЛАТЕ ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ВОЗНИКАЕТ С ИЮЛЯ 2015 ГОДА

По истечении 6 календарных месяцев с месяца, начиная с месяца, следующего за месяцем публикации региональной программы (т.е. с января 2015 года). Согласно п.4.1 Постановления Правительства Москвы от 29.12.2014 №833-ПП.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт лежит на всех собственниках жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

■ ОТ УПЛАТЫ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОСВОБОЖДЕНЫ:

- собственники помещений в домах, признанных аварийными;
- собственники помещений в домах, в которых имеется менее чем три квартиры;
- собственники помещений в домах, в отношении которых уже определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов;
- наниматели жилья, в том числе предоставленного по договору социального найма.

Как и в случае просрочки оплаты жилищно-коммунальных услуг, несвоевременная оплата взносов влечет наложение пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты (например, на март 2015 года – 0,0466%), от общей суммы долга.

Пеня начисляется за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

В новой системе финансирования капремонта жители сами решают, кто будет управлять накопленными деньгами, выбирать подрядчиков, организовывать и принимать ремонтные работы. Решение о выборе способа накопления средств на капитальный ремонт принимается на общем собрании собственников помещений, проводимом в соответствии со ст.44-48 ЖК РФ.

■ СОБСТВЕННИКИ ДОЛЖНЫ ОПРЕДЕЛИТЬСЯ С ВЫБОРОМ И УСПЕТЬ РЕАЛИЗОВАТЬ ВЫБРАННЫЙ СПОСОБ НАКОПЛЕНИЯ ДО 1 ИЮНЯ 2015 ГОДА

Согласно п.4.1 Постановления Правительства Москвы от 29.12.2014 №833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».

В случае если решение о выбранном способе накопления не будет реализовано до 1 июня 2015 года или собрание собственников не определит, кому доверить управление средствами на капремонт, средства будут оформлены на счету Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

Собрания собственников проводятся по следующему алгоритму:

1 УВЕДОМЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Инициатор собрания должен уведомить о нем всех собственников помещений в доме не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения (ч.4 ст.45 ЖК РФ). В уведомлении о проведении общего собрания собственников должны быть указаны:

- сведения об инициаторе собрания;
- форма проведения собрания (очная или заочная);
- дата, место, время проведения данного собрания или, в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования, дата окончания приема решений собственников, а также место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией или материалами собрания, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Если работы по капитальному ремонту запланированы на ближайшее время, целесообразно доверить накопление средств региональному оператору программы. Строго контролируя соблюдение сроков, указанных в региональной программе, Фонд проведет необходимые ремонтные работы даже если жители к этому моменту не накопят необходимый объем средств.

При выборе Фонда в качестве распорядителя средств на капремонт ежемесячные взносы собственников будут поступать в так называемый «общий котел», хотя учет поступивших платежей и задолженностей будет вестись индивидуально по каждому лицевого счету собственника.

Возможность использовать средства одного дома на ремонт другого по принципу «кассы взаимопомощи» позволит Фонду проводить работы в домах, которые еще не успели накопить достаточный объем средств, в сроки, установленные региональной программой. Таким образом удастся быстрее устранить накопившийся недоремонт и не допускать возникновения «долгов» по капремонту в будущем.

■ ФОНД КАК ВЛАДЕЛЕЦ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

Если в доме есть организованное сообщество жителей, готовых взять на себя управление средствами на капитальный ремонт, но в то же время нет зарегистрированного товарищества собственников жилья, либо нет доверия к управляющей компании, они могут выбрать в качестве владельца специального счета Фонд капитального ремонта города Москвы.

Для этого на общем собрании собственников необходимо выбрать форму накопления средств на капитальный ремонт на специальном счете, а владельцем такого счета утвердить Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

Такой счет можно сравнить с отдельным «кошельком» в общей «копилке». Средства на счету дома будут расходоваться только на конкретный дом и обладать всеми преимуществами специального счета.

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Для того чтобы выбрать Фонд (регионального оператора) в качестве управляющего средствами на капремонт, необходимо:

1 ПРОВЕСТИ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

На очном, а в случае, если оно не соберет кворума, на заочном собрании следует принять решение об избрании способа накопления средств фонда капремонта на счету регионального оператора.

Решение считается принятым, если его поддержали не менее 2/3 собственников помещений в доме. Чтобы реализовать выбранный способ, необходимо направить копию протокола собрания в Фонд.

2 ОПЛАТИТЬ ЕПД ЗА АВГУСТ 2015 ГОДА

С августа 2015 в Едином платежном документе появится строка с суммой взноса, рассчитанной исходя из площади имущества собственника.



Фонд капитального ремонта многоквартирных домов учрежден Департаментом капитального ремонта города Москвы.

- Управляющий совет возглавляет заместитель Мэра Москвы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства
- В попечительский совет входят депутаты Мосгордумы, члены Общественной палаты города Москвы, а также представители общественных объединений в сфере защиты прав потребителей и жилищных объединений



С методическими рекомендациями, алгоритмами проведения собрания собственников жилья и типовыми формами протоколов можно ознакомиться на сайте Департамента капитального ремонта города Москвы (www.dkr.mos.ru) и в информационных комнатах в управах районов.

Первое общее собрание собственников проводится путем совместного присутствия собственников помещений. В случае если очное собрание не имело кворума для принятия всех решений по вопросам повестки дня, повторное собрание с такой же повесткой проводится в форме заочного голосования не ранее, чем через 10 дней после проведения очного собрания.

2 ГОЛОСОВАНИЕ

Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня данного общего собрания, принимаются (ст.44-46 ЖК РФ):

- Не менее, чем 2/3 от общего числа голосов собственников — решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса в случае если он превышает минимальный, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами
- Большинством голосов, но не менее, чем 50% от общего числа голосов собственников, — по остальным вопросам

3 ОФОРМЛЕНИЕ И РЕАЛИЗАЦИЯ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ

- Не позднее 3 дней со дня проведения собрания необходимо оформить протокол собрания не менее чем в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу
- Не позднее 10 дней со дня проведения собрания следует направить копию протокола в адрес юридического лица, избранного владельцем специального счета (УК, ТСЖ, кооператива или Фонда) заказным письмом с уведомлением или лично под роспись председателю ТСЖ или кооператива

ТОЛЬКО ДЛЯ ДОМОВ, ВЫБРАВШИХ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ:

- Не позднее 10 дней со дня открытия специального счета требуется предоставить в Государственную жилищную инспекцию города Москвы справку об открытии счета в банке вместе с копией протокола общего собрания собственников

ВЫБОР СПОСОБА НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

■ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ГОРОДА МОСКВЫ

(ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЕ УПРАВЛЕНИЕ)

При накоплении на счете регионального оператора программы капремонта — специализированной некоммерческой организации, созданной Правительством Москвы, — участие собственников в процессе организации ремонта сведено к минимуму.

Фонд берет на себя все обязательства по выбору проектных и подрядных организаций, а также контролю за сроками и качеством выполнения работ.

Для соблюдения сроков выполнения работ региональный оператор может использовать средства, поступившие от жителей одного дома на ремонт другого по принципу «кассы взаимопомощи» в порядке очередности, установленной региональной программой капитального ремонта.

■ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

(САМОСТОЯТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ)

Собственники помещений в домах под управлением УК, ТСЖ, ЖСК, ЖК или других кооперативов могут принять решение распоряжаться средствами на капремонт самостоятельно. В этом случае:

- определять состав и сроки проведения работ смогут сами собственники;
- отвечать за проведение капремонта будет УК, ТСЖ или кооператив.

Предусмотрено два способа накопления средств на капитальный ремонт общего имущества: на счете Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (в «общем котле») и обособленно, на специальном счете в банке.

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

Размер ежемесячного платежа

15 рублей за м²

Не менее 15 рублей за м²

Сроки проведения ремонта

Согласно городской программе

Не позднее указанных в городской программе

Состав ремонтных работ

Согласно городской программе

Не менее указанных в городской программе

Где накапливаются средства?

На счете в Казначействе города Москвы

На специальном счете в банке из списка рекомендованных Банком России

Кто распоряжается счетом?

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы

УК, ТСЖ или кооператив на основе решений общего собрания собственников

Как выбираются подрядчики?

На конкурсной основе

На усмотрение собственников

Кто принимает ремонтные работы?

Приемная комиссия Фонда капитального ремонта с участием лица, уполномоченного собственниками

Лицо, уполномоченное общим собранием собственников