В декабре 2012 года в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, касающиеся правил проведения капитального ремонта многоквартирных домов, а именно создания региональных систем капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

18 октября 2013 г. [Правительством Волгоградской области принято постановление  № 566-п «О создании некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов»](http://kzhkh.volganet.ru/export/sites/kzhkh/kapitalnii_remont/documents/566-p.doc).

В декабре 2013 года в Жилищный кодекс РФ внесены новые изменения, касающиеся капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и порядка его финансирования. Внесенными изменениями, в частности:

Закреплен порядок установления дополнительных взносов для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме при невозможности использования средств фонда капитального ремонта:

 В случае принятия собственниками, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта и при этом невозможности использования средств фонда на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников, в определенные принятым решением сроки собственники вправе принять на общем собрании решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Уточнен 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;

нововведениями в ЖК РФ из перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме ЖК РФ исключен такой вид работ как «установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов», из вида работ «ремонт крыши» упразднено «переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю».

Субъектам РФ предоставлено право на основании нормативно-правового акта дополнить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту данными видами работ.

Расширен перечень многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ, которые могут не включаться в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ.

Так, согласно изменениям в ЖК, в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем три квартиры.

Кроме того, нововведения коснулись следующих сроков:

Вместо предоставленных ранее двух месяцев на принятие и реализацию решения собственников о способе формировании фонда капитального ремонта, установлено шесть месяцев. Т.е., после официального опубликования Региональной программы капитального ремонта собственники помещений обязаны принять и реализовать решение о способе формировании фонда капитального ремонта не позднее шести месяцев (вместо ранее установленных двух). В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания о принятии указанного решения.

Вместо предусмотренных ранее четырех календарных месяцев для возникновения обязанности собственников по уплате взносов на кап.ремонт, установлено восемь календарных месяцев. Т.е., обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми (вместо ранее установленных четырех) календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Региональная программа кап.ремонта официально опубликована в «Волгоградской правде» 22.01.2014. Следовательно, до истечения шести месяцев, начиная с 22.01.2014 (до 22.07.2014), собственники обязаны принять и реализовать решение о способе формировании фонда капитального ремонта. С октября 2014 года (т.е. по истечении восьми месяцев) у собственников возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Не позднее чем за месяц до окончания срока принятия решения об определении способа формирования фонда орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее. В случае, если собственники не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный срок (шесть месяцев), орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

В декабре 2013 г принят Закон Волгоградской области от 19.12.2013 № 174-ОД «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области", установивший в соответствии с ЖК РФ правовые основы своевременного проведения кап.ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области. Данный закон предусматривает порядок создания регионального оператора и контроль за его деятельностью, формирование фонда капремонта, открытие спецсчета МКД, определение региональной программы капитального ремонта, перечень услуг и (или) работ по каждому дому, мониторинг технического состояния многоквартирных домов и т.д.

В целях планирования и организации проведения капитального ремонта, планирования предоставления государственной и муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта за счет средств бюджета Волгоградской области, местного бюджета в декабре 2013 постановлением Правительства Волгоградской области от 31.12.2013 № 812-п утверждена региональная программа "Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области".

Региональная программа капремонта содержит*:*

1. Адресный перечень многоквартирных домов, расположенных на территории Волгоградской области (за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, в соответствии с очередностью в разрезе муниципальных образований с указанием плановой даты начала проведения работ указан в приложении к Программе)
2. перечень услуг/работ по капремонту в каждом МКД;
3. критерии включения МКД по годам;
4. плановый год проведения капремонта
5. порядок разработки и утверждения краткосрочных государственных и муниципальных планов реализации региональной программы.

Программа сформирована на срок 30 лет, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области.

Начало проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах - 2015 год.

Завершение проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах - 2044 год.

Перечень услуг (работ) по капит ремонту будет предусматриваться в ежегодных краткосрочных планах.

В силу п. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в МКД в указанной части принимаются большинством не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в МКД и оформляются протоколами в обычном порядке. К компетенции общего собрания собственников относится решение вопросов:

- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;

- 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 (если законом субъекта РФ установлен этот размер);

- о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Способы формирования фонда капремонта:

Способ 1:

Формирование фонда на счете регионального оператора (т.н. общий котел)

Способ 2:

Формирование фонда на специальном счете в банке, владельцем счета выступают:

* ТСЖ;
* Жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;
* региональный оператор (в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета)

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете.

На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только одного многоквартирного дома.

 На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета.

Операции с денежными средствами фонда капитального ремонта могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества, при представлении следующих документов:

а) 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;

б) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;

в) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору.

Порядок перехода с одного счета на другой.

 а) со специального счета на счет регионального оператора: после решения общего собрания – через 1 месяц.

 б) со счета регионального оператора на специальный счет: после решения общего собрания – через 2 года.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта 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 капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

(В обычном порядке, в соответствии со следующими критериями:

* год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
* дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
* полнота поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме)

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированного за счет данного превышения, может использоваться на финансирование дополнительных работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества.

---

В настоящее время, с учетом внесенных в ЖК изменений, на рассмотрении Волгоградской областной Думы находится проект закона Волгоградской области «О внесении изменений в Закон Волгоградской области от 19 декабря 2013 г. №174-ОД «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области». Как указывалось выше, нововведениями в ЖК РФ из перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме ЖК РФ исключен такой вид работ как «установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов». В новой редакции закона предполагается оставить данный вид работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта.

Минимальный размер взноса на кап.ремонт устанавливается НПА субъекта РФ. На сегодняшний день постановлением Правительства РФ от 23.02.2013 № 146 утверждены федеральные стандарты стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв.м. общей площади жилья в месяц, который на 2014 год составляет – 6 рублей. В настоящий момент на рассмотрении Волгоградской областной Думы находится проект закона Волгоградской области Волгоградской области «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме». Предполагается, минимальный размер взноса на капитальный ремонт на 2014 год установить в срок до 1 апреля 2014 года, а на последующие периоды – устанавливать ежегодно до 1 октября года, предшествующего очередному периоду реализации региональной программы капитального ремонта.

Законопроектом предлагается установить на 2014 год минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Волгоградской области в сумме, равной:

5,06 руб. на один квадратный метр общей площади помещения в месяц – для домов этажностью от четырех до шести включительно;

размеру федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения по Волгоградской области, установленному Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.02.2013 №146 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013-2015 года», - 6 руб. на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме в месяц – для остальных многоквартирных домов.

Исходя из анализа принятых другими субъектами Российской Федерации размеров минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах следует, что большинство субъектов принимает данный стандарт равным размеру федерального стандарта стоимости, установленному вышеуказанным Постановлением Правительства Российской Федерации.

Вместе с тем, государственным автономным учреждением Волгоградской области "Региональный центр по ценообразованию в строительстве" по заданию министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области разработаны укрупненными показателями стоимости капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на основании которых министерством произведен расчет экономически обоснованного тарифа для собственников многоквартирных домов, который составляет сумму в размере от 5,06 руб. за кв.м. до 17,10 руб. за кв.м. в зависимости от типа и этажности дома.