

ВАЖНО ЗНАТЬ!

ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ: НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Текущая ситуация и правовое регулирование

Существующие объёмы капитального ремонта многоквартирных домов не обеспечивают нормальных условий их эксплуатации. Капитальный ремонт дома должен проводиться в среднем один раз в 25 лет – 4% жилищного фонда ежегодно. С начала 90-х годов объём ремонта жилищного фонда составлял менее 1%, что привело к значительному ухудшению его состояния и к росту объёмов аварийного фонда. С учётом того, что объём недоремонта в Российской Федерации составляет более 50%, для его ликвидации требуется не менее 3,6 трлн руб. Программы Фонда ЖКХ в 2008-2012 годах восстановили требуемые объёмы ремонта, но дальнейшее финансирование капитального ремонта по этим программам с 2013 года не предусмотрено. Эти данные говорят об острой необходимости решать проблему на законодательном уровне.

Положения законопроекта, принятого в первом чтении

В Жилищный кодекс Российской Федерации федеральным законом от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» внесены существенные изменения, касающиеся финансирования капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах. Если раньше вопрос о проведении капитального ремонта и его финансировании относился только к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, то согласно внесённым изменениям для каждого многоквартирного дома (за исключением тех домов, которые признаны аварийными и подлежащими сносу) должен формироваться фонд капитального ремонта.

Данный законопроект направлен на создание в субъектах РФ региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов.

Под региональной системой капитального ремонта многоквартирных домов понимается совокупность мер, направленных на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, осуществляемого на плановой основе, за счёт обязательной платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вносимой собственниками помещений в многоквартирных домах (далее – плата за капитальный ремонт), средств бюджета субъекта РФ, местных бюджетов и иных источников.

Законопроект конкретизирует закреплённую в Жилищном кодексе РФ обязанность собственников помещений в многоквартирном доме оплачивать расходы на капитальный ремонт общего имущества.

1. Взносы на капитальный ремонт

Фонд капитального ремонта многоквартирного дома формируется за счёт ежемесячных взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.

Минимальный размер взноса устанавливает субъект Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утверждёнными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учётом его типа, этажности и других установленных Жилищным кодексом показателей, а также с учётом установленного перечня работ по капитальному ремонту.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в большем размере, чем установленный минимальный размер взноса.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт включается в размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, исходя из которого определяется право граждан – собственников квартир на субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и производится расчёт размеров субсидий.

2. Способы формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома

Закон определил два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный банковский счёт (счёт открывается для каждого многоквартирного дома отдельно);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счёт регионального оператора – некоммерческой организации, создаваемой субъектом Российской Федерации в организационно-правовой форме «Фонд».

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома – право собственников помещений. Решение принимается на общем собрании собственников помещений большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

Орган местного самоуправления за один месяц до окончания установленного срока должен инициировать проведение в доме общего собрания для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. Если собственники помещений не приняли решения о способе формирования фонда капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счёте регионального оператора.

Владельцем специального счёта может быть товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив (ЖСК) или региональный оператор в случае, если собственники на общем собрании приняли такое решение.

Специальный счёт открывается в российской кредитной организации, величина собственного капитала которой составляет не менее чем 20 млрд рублей. Кредитную организацию для открытия специального счёта выбирают собственники помещений решением общего собрания. Если владельцем специального счёта выбран региональный оператор, а собственники не выбрали кредитную организацию, решение о выборе кредитной организации передаётся на рассмотрение регионального оператора.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменён решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а в случаях, установленных Жилищным кодексом, – решением органа местного самоуправления.

Права на средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме, а не владельцу специального счёта.

Средства от взносов на капитальный ремонт, переданные региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора. У собственников помещений появляются обязательственные права в отношении регионального оператора (право требовать выполнения капитального ремонта в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, со стоимостью, равной объёму сформированного фонда капитального ремонта).

3. Расходование средств фондов капитального ремонта многоквартирных домов

Взносы на капитальный ремонт, поступающие на специальный счёт, накапливаются до срока проведения капитального ремонта. Эти средства могут расходоваться на ремонт только того дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального

ремонта. Виды работ по капитальному ремонту и срок их выполнения определяются решением общего собрания собственников помещений. Целевое расходование средств со специального счёта контролирует банк.

Средства, поступающие на счёт регионального оператора, расходуются ежегодно, за исключением небольшой доли средств, обеспечивающей финансовую устойчивость регионального оператора. При этом средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счёте регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Не допускается использование поступающих от собственников помещений средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора.

Финансирование капитального ремонта многоквартирного дома региональным оператором осуществляется в соответствии с региональной программой капитального ремонта (в срок и те виды работ, которые указаны в программе). При этом если в фонде капитального ремонта конкретного дома на момент проведения капитального ремонта оказалось недостаточно средств, региональный оператор для его ремонта может также использовать средства, полученные за счёт платежей собственников помещений в других многоквартирных домах. Платежами в последующий период собственники помещений должны возратить региональному оператору потраченные средства собственников в других домах.

4. Региональное законодательство и региональная программа

Изменения, внесённые в Жилищный кодекс, определили основные подходы к формированию новой системы капитального ремонта многоквартирных домов. Субъекты Российской Федерации должны разработать и принять большой пакет нормативных правовых актов, обеспечивающих своевременное проведение капитального ремонта многоквартирных домов на своей территории.

Субъекты Российской Федерации должны также принять региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов, которая должна включать все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации с указанием перечня услуг и работ по капитальному ремонту каждого дома и планового года проведения ремонта. Учитывая включение в такую программу домов-новостроек, срок, на который должна разрабатываться такая программа, составит около 30 лет.

5. Меры государственной и муниципальной поддержки

Жилищный кодекс определил, что для финансирования капитального ремонта могут предоставляться меры государственной и муниципальной поддержки. Это могут быть не только субсидии, предоставляемые товариществам собственников жилья и кооперативам, управляющим организациями и региональному оператору. Среди возможных мер поддержки указаны также предоставленные гарантии, поручительства по кредитам и займам, если соответствующие средства на реализацию такой поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации. Таким образом, намечен путь для привлечения кредитных ресурсов в проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Подготовительный этап

Для введения новой схемы проведения капитального ремонта многоквартирных домов в настоящее время ведётся большая подготовительная работа на федеральном, областном и муниципальном уровнях: готовятся методические материалы, проводится оценка технического состояния жилищного

фонда, разрабатываются необходимые нормативные правовые акты.

Обязанность по уплате взносов возникнет у собственников через 4 месяца после того месяца, в котором опубликована утверждённая законом субъекта региональная программа капитального ремонта с включённым в неё домом. В программу будет включаться информация обо всех многоквартирных домах на территории субъекта, перечень планируемых ремонтных работ, а также информация об очередности проведения капремонта в домах.

Предположительно данный закон начнёт действовать с 1 января 2014 года, и поэтому хотелось бы, чтобы каждый собственник помещения уже сейчас задумался, какой способ формирования фонда капитального ремонта ему выбрать.

Не стоит затягивать с выбором модели формирования фонда капремонта ещё и потому, что в дальнейшем поменять своё решение возможно, но проблематично. Поэтому просим собственников не пренебрегать данным им правом и выбрать предпочтительный для них способ накопления средств на капитальный ремонт.

При желании можно ознакомиться со следующими проектами документов:

Проект Модельного закона «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

Предлагаемый для обсуждения проект Модельного закона «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» разработан в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, регулирует порядок накопления, учёта и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и требования к этим программам.

Модельный закон предназначен для применения уполномоченными исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации при разработке нормативных правовых актов, принятие которых требуется в соответствии с положениями Раздела IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Жилищного кодекса Российской Федерации.

Рекомендации по формулировкам правовых норм, в отношении которых Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрена вариативность, приведены в сносках к тексту. В соответствии с требованиями пункта 9.3 части 1 статьи 14 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» Фонд предоставляет финансовую поддержку за счёт своих средств при условии наличия обязательства субъекта Российской Федерации обеспечить к 1 июля 2013 года принятие нормативных правовых актов, предусмотренных статьёй 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, и к 1 января 2014 года утверждение высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, соответствующей требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации, – в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счёт средств Фонда после 1 января 2013 года до 30 июня 2013 года включительно.

Проект Методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах

Предлагаемый для обсуждения проект Методических рекомендаций разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации в целях методического обеспечения деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

Материал подготовлен
НИИ СРО «Альянс Легион»