Новая система капитального ремонта многоквартирных домов Москвы (в вопросах и ответах)

Что такое новая система капитального ремонта многоквартирных домов?

Москва в 2015 году переходит на новую систему финансирования капитального ремонта. Теперь собственники квартир при помощи взносов будут сами формировать фонд, за счет которого и будет впоследствии ремонтироваться их дом. Ведь в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ бремя расходов по надлежащему содержанию многоквартирного дома (в т.ч. его капитальный ремонт) несут собственники помещений в доме.

Новая система капитального ремонта позволит обеспечить безопасность и комфортность проживания граждан, поддержать достойный уровень эксплуатационных характеристик многоквартирных домов, а главное гарантировано получить капитальный ремонт дома, не позже сроков установленных региональной программой.

Что такое фонд капитального ремонта?

Ежемесячные взносы собственников помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта дома, своего рода «копилку». В нее, по решению общего собрания также могут поступать доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования общего имущества. Например, деньги, вырученные от размещения в подъездах рекламной информации.

Сколько предстоит платить?

Размер взносов на капремонт определяется для каждого региона индивидуально. В Москве установлен минимальный размер взноса на капремонт - 15 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения в месяц. *(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»).*

Кто должен платить за капитальный ремонт?

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт лежит на всех собственниках помещений в многоквартирном доме. Такая обязанность возникает с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Платят:

- собственники жилых и нежилых помещений. При этом год постройки дома значения не имеет.

***Не платят*:**

- собственники домов, признанных аварийными;

- собственники многоквартирных домов, в которых имеется менее чем три квартиры;

- собственники домов, в отношении которых определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов;

- наниматели жилья.

Какие виды работ могут выполняться в доме за счет накопленных средств?

В обязательный перечень работ (услуг) по капитальному ремонту с учетом особенностей конкретного дома входят (*постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 833-ПП*):

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.
3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.
4. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячее и холодное водоснабжение).
5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализация).
6. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт.
7. Ремонт крыши.
8. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
9. Ремонт фасада.
10. Ремонт фундамента.
11. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода.
12. Ремонт или замена мусоропровода.
13. Ремонт или замена внутреннего водостока.

14. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011).

Обратите внимание! Обязательный перечень работ (услуг) по капитальному ремонту домов в Москве расширен, в отличие от перечня предложенного Жилищным кодексом РФ.

Что такое региональная программа капитального ремонта?

Региональная программа капитального ремонта общего имущества – это программа проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов, расположенных на территории города Москвы. Программа рассчитана на 30 лет (с 2015 – 2044 гг.) и подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Данная программа включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными, домов, в отношении которых определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов, а также домов, количество квартир в которых менее трех.

2) перечень работ по капитальному ремонту;

3) плановый период проведения капитального ремонта;

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». Программа доступна для ознакомления на сайте Департамента капитального ремонта города Москвы (www.dkr.mos.ru).

Как определяется очередность проведения капитального ремонта МКД?

Очередность проведения капитального ремонта в конкретных домах определяется исходя из следующих критериев:

- продолжительность эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов дома с момента ввода в эксплуатацию или предыдущего ремонта;

- оценка технического состояния инженерных систем и конструктивных элементов дома, получаемой по результатам мониторинга и с учётом установленных межремонтных сроков.

Какие предусмотрены способы накопления средств на капитальный ремонт?

Предусмотрено два варианта накопления:

1) На счете Фонда капитального ремонта – специально созданной Правительством Москвы организации для накопления средств собственников и организации капитального ремонта
2) На специальном счете в банке, открытом для конкретного дома.

Хотя часто первый способ накопления называют «общий котел», учет платежей собственников ведется в Фонде по каждой квартире. Собственникам не нужно заниматься организацией ремонта: Фонд берет на себя в полном объеме организацию проведения капитального ремонта в сроки, установленные региональной программой: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки работ, принимает выполненные работы, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств подрядными организациями. Поступления в Фонд расходуются на капитальный ремонт одних домов за счет других по принципу «кассы взаимопомощи», в порядке очередности, установленной региональной программой капитального ремонта.

При выборе второго способа накопления, собственники могут открыть специальный счет в российском банке из списка опубликованного на сайте Центробанка РФ (http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp). Перечень операций с деньгами на специальном банковском счете строго регламентирован. При накоплении средств на спецсчете в банке собственники самостоятельно выбирают исполнителя работ по капитальному ремонту и заключают с ним договор. Капитальный ремонт при таком способе накопления проводится либо в сроки, установленные региональной программой, либо если это необходимо – досрочно, при достаточности средств на счете или с привлечением кредита.

ВАЖНО! Независимо от способа накопления:

1) капитальный ремонт должен быть выполнен не позднее сроков, установленных в региональной программе.

2) учет внесенных средств на капитальный ремонт и задолженности ведется по каждому лицевому счету жителя.

Владельцы специального счета.

Собственники должны выбрать владельца спецсчета. Им может быть УК, ТСЖ, ЖСК, ЖК или Фонд капитального ремонта (региональный оператор).

Что необходимо знать о специальном счете?

- право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение (ч. 3 ст. 36.1 ЖК РФ);

- собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете (ч. 5 ст. 36.1 ЖК РФ);

- при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете (ч. 4 ст. 36.1 ЖК РФ).

- денежные средства специального счета не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов;

- на денежные средства специального счета не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета (кроме обязательств по договорам выполнения работ при проведении капитального ремонта в доме);

- денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

- права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в МКД.

- контроль за целевым использование средств, находящихся на специальном счете, регламентируется Жилищным кодексом РФ и возложен на банк-держатель специального счета, орган государственного жилищного надзора.

Что предстоит собственникам решить на общем собрании в случаи выбора ими специального счета в качестве способа формирования фонда капитального ремонта?

В случае, если формирование фонда капитального ремонта будет осуществляться на специальном банковском счете, собственники должны определить на общем собрании:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

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) владельца специального счета;

5) кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.

Обращаем внимание! Способ накопления средств на капитальный ремонт собственники выбирают самостоятельно на общем собрании. Решение считается принятым, если за него проголосовало не менее 2/3 голосов от их общего количества (часть 1 статьи 46, п. 1, 1.1, части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Каков срок принятия решений о выборе способа накоплений на капремонт?

С выбором собственники должны определиться и успеть реализовать выбранный способ до 1 июня 2015 года. *(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»).*

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ! Если собственники самостоятельно не выберут способ накопления и (или) не смогут реализовать свое право до 1 июня 2015 года, то их взносы будут поступать на счет Фонда капитального ремонта!

Необходимо помнить, что за один месяц до окончания установленного срока для выбора способа формирования фонда капитального ремонта (если жильцы МКД к этому времени не выбрали его самостоятельно) орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений для принятия такого решения.

Срок начала оплаты взносов на капитальный ремонт для собственников квартир в Москве наступит в июле 2015 года.

Можно ли изменить способ накопления средств на капитальный ремонт?

Способ накопления может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников.

В случае, если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, изменение способа накопления в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа решением общего собрания должны быть определены:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- сроки проведения капитального ремонта;

- владелец специального счета; кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

ВАЖНО! Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Сохраняются ли льготы и субсидии?

Да, сохраняются! Введение платы за капремонт не отразится на положении малообеспеченных и льготных категорий граждан. Так как взнос на капремонт входит в состав платы за жилое помещение, то на него распространяются действующие льготы (для льготных категорий) и субсидии (для малообеспеченных граждан).

Более того, при такой гарантированной государственной поддержке право на получение субсидии может возникнуть у граждан, которые до введения обязательного взноса на капитальный ремонт не были получателями субсидий, если их расходы на

оплату жилищно-коммунальных услуг, включая взнос на капитальный ремонт, превысят установленную в регионе максимально допустимую долю в совокупном доходе семьи.

Раньше, когда плата за капитальный ремонт не была обязательной, она не включалась в размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, который используется для определения прав граждан на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. То есть собрание собственников устанавливало плату за капитальный ремонт, но не учитывалось положение граждан с низкими доходами, никто не оказывал им поддержки.

Теперь Жилищным кодексом предусмотрена поддержка собственников квартир с низкими доходами при внесении обязательных взносов на капитальный ремонт. Одновременно с внесением в Жилищный кодекс норм, связанных с обязательностью для собственников помещений взноса на капитальный ремонт, внесено специальное дополнение, согласно которому расходы собственников жилых помещений на уплату взноса на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, по которым может быть предоставлена субсидия на оплату жилого помещений и коммунальных услуг.

Поэтому введение обязательного взноса на капитальный ремонт в установленном минимальном размере не должно привести к ухудшению финансового положения собственников – граждан с низкими доходами, которые уже получают субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. За счет взносов увеличится ежемесячная плата граждан с низкими доходами, но соответственно будет увеличен размер субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг.

Кому могут быть предоставлены льготы по оплате взносов на капитальный ремонт?

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

В бюджете города основная категория - ветераны труда, а также репрессированные, дети-сироты.

В федеральном бюджете – участники и инвалиды ВОВ, чернобыльцы.

Когда начнут ремонтировать первые дома?

Ожидается, что в Москве первые дома по новым правилам начнут ремонтировать уже в середине 2015 года.

Когда возникает обязанность вносить обязательные взносы на капитальный ремонт?

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт возникает с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме. Но поскольку обязательные взносы на капитальный ремонт введены в Жилищный кодекс только недавно, возникновение этой обязанности связано с опубликованием региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов, в которую вошел многоквартирный дом.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении шести календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которую включен этот многоквартирный дом. Т.е. строка «капитальный ремонт» в квитанциях появится через шесть месяцев в июле, т.к. утверждена региональная программа в г. Москве 29 декабря 2014 г.