

Капитальный ремонт

I. Понятие Капитального ремонт зданий — замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т.е. **проведение модернизации зданий**. При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ зданий.

Цель Капитального ремонта зданий - улучшение состояния зданий и сооружений, инженерных коммуникаций.

Ранее плату за капитальный ремонт собственникам начисляли управляющие организации. В соответствии с внесенными в прошлом году изменениями в Жилищный кодекс РФ (статья 170 ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме 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;

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.

Действие	Региональный оператор	Специальный счет
Открытие и обслуживание счета в банке	Банк, соответствующий требованиям Жилищного Кодекса (ЖК РФ). Отбор банка по конкурсу. Обслуживание счета бесплатно. Начисление % на временно свободные средства, использование в дальнейшем начисленных % на капремонт.	Банк, соответствующий требованиям ЖК. Возможно обслуживание счета за дополнительную плату, в зависимости от выбранного банка (в 7,50 руб, с кв.м. в месяц не входит)
Проведение и оплата капремонта общего имущества многоквартирного дома в объемах и сроки, установленные Региональной программой, если средств, накопленных собственниками этого многоквартирного дома, недостаточно.	Ремонт проводится в необходимом объеме в установленные сроки. Региональный оператор использует для оплаты средства из взносов собственников других многоквартирных домов.	Собственники берут в банке займ или в другом коммерческом учреждении. Если капитальный ремонт не проводится - Решением органа местного самоуправления в течение месяца средства со специального счета передаются Региональному оператору. Ремонт откладывается, как минимум, на 2 года.
Организация и проведение капитального ремонта	Все действия осуществляются Региональным оператором в рамках договора с собственниками – обследование, составление смет, привлечение подрядчика с условием страхования рисков (устранения недоделок в гарантийный срок за счет средств	Все необходимые действия - обследование, составление смет, привлечение подрядчика, строительный контроль, приемка и оплата работ- собственники осуществляют самостоятельно.

	подрядчика), строительный контроль, приемка и оплата работ.	
Ответственность за использование средств и капитальный ремонт	Региональный оператор. Субсидиарная ответственность – правительств Тюменской области	Собственники помещений в многоквартирном доме

Согласно ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом (часть 3 статьи 169 ЖК РФ).

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для:

- оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- оплаты услуг по строительному контролю;
- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту;
- уплаты процентов за пользование кредитами, займами;
- оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на капитальный ремонт многоквартирного дома (часть 1 статьи 174 ЖК РФ).

При этом Жилищным кодексом установлены ограничения по использованию средств фонда капитального ремонта, сформированных за счет взносов собственников помещений исходя минимального размера взноса на капитальный ремонт. Эту часть фонда капитального ремонта можно использовать только для оплаты установленного перечня услуг и работ по капитальному ремонту, для погашения кредитов и займов, которые были получены для выполнения этих работ и уплаты процентов по таким кредитам и займам (часть 1 статьи 174 ЖК РФ).

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту, которые могут быть оплачены за счет средств от взносов минимального установленного размера, определил Жилищный кодекс (часть 1 статьи 166 ЖК РФ). Этот перечень включает:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Законом региона может быть установлен дополнительный перечень услуг и работ, которые также могут оплачиваться за счет средств от минимального размера взноса. Этот перечень включает:

- разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- проведение экспертизы проектно-сметной документации;
- энергетическое обследование многоквартирного дома, проводимое в соответствии с Федеральным законом 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- техническую инвентаризацию и паспортизацию многоквартирного дома.

**II. Информация о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям части 6.1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" и части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ
(по состоянию на 01.01.2015)**

№ п/п	Наименование Банка	Рег.№	Данные по специальному счету		
			открытие спец. счета	обслуживание спец. счета	годовая % ставка
1	ОАО Банк ВТБ	1000	Бесплатно	Бесплатно	% начисляется от 500 т.р., заключается договор на неснижаемый остаток от 500 т.р. 7%, в зависимости от суммы % ставка растет
2	ОАО "АЛЬФА-БАНК"	1326	Открытие счета стоит 3 000 руб.	Стоимость обслуживания счета, по ставке обслуживания юр.лиц (в зависимости от выбранной программы)	% на денежные средства хранящиеся на спец. счете устанавливается индивидуально
3	ОАО "Сбербанк России"	1481	Открытие счета стоит 3 000 руб.	Стоимость обслуживания счета, по ставке обслуживания юр.лиц (в зависимости от выбранной программы)	% на денежные средства хранящиеся на спец. счете не начисляются
4	ВТБ 24 (ПАО)	1623	в разработке договоры	в разработке договоры	в разработке договоры
5	ПАО "Ханты-Мансийский банк Открытие"	1971	Бесплатно	Бесплатно	сглаженный остаток - на него %: - до 50 т.р.% - 0%; - от 50 т.р. до 500 т.р. - 2,5 %; - от 500 т.р. - 4,5 %. Депозит: - от 180 дней до 270 дней - 10,15%; - от 360 дней - 11,3%.
6	ОАО "УРАЛСИБ"	2275	Бесплатно	Бесплатно	заключ. договор о не снижаемом остатке от 50-500 т.р. на 12м. - 7,7%, чем меньше срок тем больше процент

III. Принцип сбора денег:

1.

№ п/п	Наименование	Кто выставляет платежный документ на оплату собственником кап. ремонта	Как перечисляются денежные средства за кап. ремонт	Срок перечисления денежные средства за кап. ремонт	Взыскание дебиторской задолженности за кап. ремонт
1.	Региональный оператор	Управляющая организация	по мере оплаты собственниками УО: 1. если единый платежный документ выделяет их из общей массы и перечисляет рег. оператору; 2. если на кап. ремонт платежный документ отдельный от других услуг поступления по нему перечисляются рег. оператору	ежемесячно до 10 числа следующего за расчетным	Управляющая организация
2.	Специальный счет	Управляющая организация	по мере оплаты собственниками УО: 1. если единый платежный документ выделяет их из общей массы и перечисляет в Банк; 2. если на кап. ремонт платежный документ отдельный от других услуг поступления по нему перечисляются в Банк.	Затруднились ответить	Управляющая организация

2. Совершение операций по специальному счету (ст.177 ЖК РФ):

1. По специальному счету могут совершаться следующие операции:

- 1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;
- 3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном

специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 ЖК РФ на разработку проектной документации;

2. Операции по специальному счету, не предусмотренные ч.1 ст.177 ЖК РФ, не допускаются.