

Федеральный закон «О внесении
изменений в Жилищный кодекс
Российской Федерации и
отдельные законодательные акты
Российской Федерации и признании
утратившими силу отдельных
положений законодательных актов
Российской Федерации»



Создание системы финансирования
капитального ремонта общего
имущества многоквартирных домов

Декабрь 2012 года

Участники системы финансирования капитального ремонта

Собственники помещений

Обязанности

- Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта (не позднее 2-х месяцев со дня официального опубликования региональной программы капитального ремонта)
- Уплачивать обязательные взносы на капитальный ремонт
- Принять решение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой капремонта (не позднее 3 месяцев после уведомления лица, осуществляющего управление многоквартирным домом)
- Уплачивать проценты по кредитам, а также в случае задержки внесения взносов на капремонт

Права

- В любой момент принять решение о смене способа формирования фонда ремонта дома
- Принять решение о смене владельца специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта
- Установить размер фонда капитального ремонта своего дома в большем размере, чем то установлено законом субъекта Российской Федерации
- Принять решение о проведении любых видов работ по капитальному ремонту за счет средств, сформированных из превышения над минимальным размером взноса
- Принять решение о проведении капитального ремонта своего дома, ранее срока, установленного региональной программой капитального ремонта
- Запрашивать у владельца счета (ТСЖ, ЖК, иного специализированного кооператива, регионального оператора) информацию об операциях по счету и остаток средств на нем
- По достижении min обязательного размера фонда капремонта на общем собрании принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капремонт за исключением собственников, которые имеют задолженности по уплате этих взносов
- Принять решения о размере взноса на капитальный ремонт (но не ниже минимально размера, установленного субъектом РФ)

Участники системы финансирования капитального ремонта

Органы власти

Российская Федерация

- устанавливает порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- устанавливает порядок осуществления мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности;
- обеспечивает методическое сопровождение деятельности субъектов Российской Федерации при создании системы финансирования капитального ремонта, в том числе создание региональных операторов;
- устанавливает порядок осуществления Росфиннадзором контроля за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной и муниципальной поддержки, а также средств взносов собственников помещений;
- предоставляет финансовую поддержку субъектам Российской Федерации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

Субъекты Российской Федерации

- устанавливают минимальный размер взноса на капитальный ремонт;
- проводят мониторинг технического состояния многоквартирных домов;
- создают регионального оператора капитального ремонта;
- устанавливают перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставляют государственную финансовую поддержку на проведение капитального ремонта общего имущества, в том числе гарантии, поручительства по кредитам или займам;
- утверждают региональные программы капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе устанавливают требования к ним и очередность осуществления ремонта, а также утверждают краткосрочные (до трех лет) планы реализации региональных программ капитального ремонта;
- устанавливают порядок предоставления владельцами специальных счетов и региональным оператором сведений по операциям по специальным счетам;
- устанавливают порядок выплаты владельцем специального счета средств фонда капремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, в том числе на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных ЖК РФ;
- утверждают порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств и обеспечение их сохранности;
- устанавливают min размер фонда капитального ремонта в отношении домов, собственники которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах;

Органы местного самоуправления

- предоставляют финансовую поддержку проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;
- утверждают краткосрочные (до трех лет) планы реализации региональных программ капитального ремонта;
- принимают решение о формировании фонда капитального ремонта на счетах регионального оператора в случае непринятия собственниками решения о способе формирования фонда капитального ремонта

Предлагаемые федеральным законом схемы формирования собственниками помещений фондов капитального ремонта



Статус и функции регионального оператора

- Региональный оператор создается субъектом РФ в организационно-правовой форме – **ФОНД** (может быть создано несколько региональных операторов);
- Имущество регионального оператора формируется за счет: взносов учредителя; взносов собственников помещений; других не запрещенных законом источников;
- Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта РФ;
- Региональный оператор выполняет следующие функции:
 - 1) аккумулярование взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора;
 - 2) финансирование расходов на капитальный ремонт;
 - 3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
 - 4) открытие специальных счетов в случае принятия такого решения собственниками помещений;
 - 5) иные функции предусмотренные ЖК РФ, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора;
- Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений.

Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора



Требования к специальному счету, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации

- Специальный счет может быть открыт в Банках, с уставным капиталом не менее чем 20 млрд. рублей. Центробанк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют установленным требованиям, на своем официальном сайте;
- Владелец специального счета: ТСЖ, ЖК, иной специализированный потреб. кооператив, региональный оператор;
- По специальному счету осуществляются операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капремонта только установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иные операции не допускаются;
- На специальном счете формируются средства капремонта собственников помещений только в одном МКД;
- На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета;
- В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете не включаются в конкурсную массу;
- Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета: 1) на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта; 2) на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания;
- Банк в порядке, установленном ЖК РФ, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету установленным требованиям.

Формирование фондов капитального ремонта на специальных счетах

