

Фонд капитального ремонта и способы его формирования

Капитальный ремонт рано или поздно требуется каждому многоквартирному дому. А вот на какие средства он проводится, как и где можно откладывать на него деньги, какие работы проводятся в рамках капремонта, знают не все.

Что такое фонд капитального ремонта Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ добавил в Жилищный кодекс РФ раздел 9 «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Появились понятия фонда капитального ремонта, региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, регионального оператора капитального ремонта, специального счёта, которые изменили принципы проведения капремонта в МКД. Начнём с определения фонда капитального ремонта и его целей. Фондом капитального ремонта считаются накопления собственников в целях проведения капремонта многоквартирного дома. Ч. 3 ст. 170 ЖК РФ устанавливает право собственников выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта: На специальном счёте. На счёте регионального оператора. Способ формирования фонда капремонта собственники определяют на общем собрании. Количество голосов, необходимое для принятия такого решения – более 50% от общего числа голосов собственников помещений МКД. Собственники помещений в МКД обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт на основании платёжных документов, предоставляемых региональным оператором или организацией, которой они поручили открытие спецсчёта (ч. 1 ст. 169 ЖК РФ). Фонд капитального ремонта формируется за счёт: взносов на капремонт собственников помещений в МКД; пени; процентов за пользование средствами, находящимися на спецсчёте или счёте регионального оператора; доходов, полученных от размещения средств фонда капремонта; средств финансовой поддержки; кредитных и заёмных средств, привлечённых собственниками помещений на проведение капитального ремонта.

На что можно расходовать средства фонда капитального ремонта На деньги фонда капитального ремонта можно провести работы и организовать услуги по проведению капитального ремонта в МКД. К таким работам и услугам относятся: ремонт внутридомовых инженерных систем; ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации; ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши и подвальных помещений; утепление и ремонт фасада; ремонт фундамента; установка общедомовых приборов учёта потребляемых ресурсов. То есть если собственники решат поменять газовые трубы, расположенные на фасаде дома, такие работы можно организовать за счёт средств фонда капитального ремонта. А вот сделать косметический ремонт подъездов на деньги фонда капремонта не получится.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счёте Если собственники помещений в МКД выбрали специальный счёт в качестве способа формирования фонда капитального ремонта, на общем собрании они должны определить: Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт. Сумма такого взноса не может быть меньше, чем минимальный размер взноса на капремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ. Владельца специального счёта. Кредитную организацию, в которой будет открыт спецсчёт. Требования к банкам ужесточились в апреле этого года, поэтому перед выбором кредитной организации, проверьте её на соответствие новым правилам. Образец повестки дня общего собрания собственников МКД о выборе формирования фонда капитального ремонта: Владельцем специального счёта может быть ТСЖ, ЖК, ЖСК или управляющая организация, осуществляющие управление многоквартирным домом (ч. 2 ст. 175 ЖК РФ). Специальный счёт в качестве способа формирования фонда капитального ремонта предпочтительно выбирать новостройкам или домам, в которых капитальный ремонт был проведён недавно. В таком случае собственники успеют накопить на специальном счёте сумму, необходимую для проведения капремонта. Важно знать, что собственники помещений в МКД могут накапливать средства на капремонт только на одном специальном счёте. Управляющие организации, ТСЖ, ЖК, ЖСК не могут аккумулировать деньги, полученные от собственников на капремонт на специальном счёте организации. Если управляющая организация, ТСЖ, ЖК, ЖСК, будет размещать средства на капремонт на своём счёте, её привлекут к административной ответственности по ч. 1 ст. 14.8 КоАП РФ – выдадут

предупреждение или выпишут штраф. Для должностного лица сумма штрафа составит от 500 до 1 000 рублей, для юридического лица – от 5 000 до 10 000 рублей.

Фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора Региональным оператором капитального ремонта считается созданное в форме фонда юридическое лицо, которое занимается организацией и проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Регионального оператора формирует субъект РФ, на территории которого нужно осуществлять деятельность. Если вы не знаете, какой региональный оператор работает в вашем регионе, информацию можно найти в ГИС ЖКХ. Функции регионального оператора регулируются ст. 180 ЖК РФ. Так, он: собирает взносы на капитальный ремонт; открывает специальные счета; совершает операции по специальным счетам; выступает техническим заказчиком работ по капремонту; финансирует расходы; взаимодействует с местными властями. Перечень обязанностей регоператоров представлен в ч. 2 ст. 182 ЖК РФ. Отметим, что регионального оператора в качестве способа формирования фонда капитального ремонта лучше выбрать собственникам помещений в домах, которым проведение капремонта понадобится в ближайшее время. На специальном счёте деньги на все необходимые работы собственники скопить не успеют, а регоператору необходимую сумму можно будет возвращать постепенно после проведения капремонта. Если собственники помещений в МКД приняли решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, региональный оператор передаёт новому владельцу спецсчёта все имеющиеся у него сведения, связанные с формированием фонда (ч. 7 ст. 173 ЖК РФ).

Изменение способа формирования фонда капремонта Согласно ч. 1 ст. 173 ЖК РФ, собственники помещений в МКД в любой момент могут принять на общем собрании решение о смене способа формирования фонда капитального ремонта. Если на проведение капремонта в доме, где собственники приняли решение изменить способ его формирования, были предоставлены заём или кредит, которые не погашены на дату принятия решения о смене способа формирования фонда капитального ремонта, сменить его можно будет только после полного погашения задолженности (ч. 2 ст. 173 ЖК РФ). В случае, когда собственники решили перевести свои денежные средства на специальный счёт, они должны в пятидневный срок уведомить об этом регионального оператора. Но такое решение вступит в силу только через год после направления регоператору решения ОСС (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ), и в течение пяти дней после его вступления в силу региональный оператор перечислит средства фонда капитального ремонта на спецсчёт. Если же собственники решили перевести накопленные средства со специального счёта на счёт регионального оператора, такое решение вступит в силу через один месяц после направления владельцу спецсчёта решения общего собрания собственников помещений в МКД (ч. 6 ст. 173 ЖК РФ). В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счёта перечислит средства фонда капремонта на счёт регионального оператора. Провести общее собрание собственников и решить любой вопрос по капитальному ремонту дома гораздо проще с помощью сервиса «ОСС на 100%».

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
<https://roskvartal.ru/kapitalnyy-remont/9040/fond-kapitalnogo-remonta-i-sposoby-ego-formirovaniya>