**(Слайд 1)Тема 21:«Новая система капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Права и обязанности участников»**

(Слайд 2) Новая система капитального ремонта многоквартирных домов стартовала по всей России в 2013 году. В каждом субъекте Российской Федерации утверждена долгосрочная региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов (далее – МКД). В данных программах устанавливаются предельные сроки выполнения работ по капремонту общего имущества в МКД. Основной источник финансирования программ – ежемесячные взносы собственников помещений в многоквартирных домах. Это обязательство закреплено Жилищным кодексом РФ (раздел IX ЖК РФ).

**(Слайд 3) Собственник квартиры: почему в его обязанности**

**входит плата за капремонт многоквартирного дома?**

**Собственник помещения в многоквартирном доме** – лицо, имеющее в собственности жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме.

При этом собственникам квартиры принадлежит не только их квартира, но и общее имущество в многоквартирном доме. Соответственно собственники обязаны нести расходы по содержанию и капремонту общего имущества в многоквартирном доме (ст. 39 ЖК РФ).

!!!!В Ставропольском крае обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникла у собственников помещений (жилых и нежилых) в многоквартирных домах с января 2015 года.

Участвовать в оплате расходов на капитальный ремонт должны владельцы жилых и нежилых помещений во всех домах, включенных в региональную программу капитального ремонта МКД Ставропольского края. Эта обязанность появляется одновременно с возникновением права собственности на помещения в доме. На данный момент таких домов – 9,5 тысяч.

**(Слайд 4) Обратите внимание!** Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в МКД, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы *(29 мая 2014г.)* и включенном в такую программу при ее актуализации, возникает по истечении трех лет с даты включения дома в региональную программу.

(Слайд 5) !!! Каждый МКД, вошедший в региональную программу, формирует свой **фонд капитального ремонта**. Этот фонд образуется за счет:

* обязательных взносов;
* процентов, уплаченных собственниками в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
* процентов, начисленных кредитной организацией за пользованием денежными средствами, находящимися на счете/счетах регионального оператора и специальном счете.

**(Слайд 6) Обязательные взносы на капитальный ремонт**

Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД в Ставропольском крае устанавливает Правительство Ставропольского края.

!!! В соответствии с постановлением Правительства Ставропольского края от 29 июня 2016 г. № 260-п минимальный размер взноса на капитальный ремонт на 2017 год составляет 6,36 руб. за один квадратный метр занимаемой площади.

Жильцы неприватизированных квартир взнос на капитальный ремонт не уплачивают! Это обязанность собственника, которым может выступать Российская Федерация, Ставропольский край, муниципальное образование, организация или предприятие.

Не уплачивают ежемесячные взносы на капитальный ремонт также собственники помещений в МКД, в установленном порядке признанных аварийными и подлежащими сносу, а также в случае принятия решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором располагается МКД.

**(Слайд 7) Чем отличается текущий ремонт от капитального?**

Строки *«текущий ремонт и содержание жилья»* и *«капитальный ремонт»* - не одно и то же. Текущий ремонт выполняется в плановом порядке для восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей. Он должен проводиться управляющей организаций на постоянной основе.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства предполагает полную замену и (или) восстановление строительных конструкций или элементов таких конструкций, а также инженерно-технического обеспечения.

Средства на текущий ремонт собирает и расходует управляющая организация на содержание общего имущества дома. Средства же на капремонт зачисляются или на специальный счет дома, или в «общий котел», на счет регионального оператора капитального ремонта. В Ставропольском крае – это некоммерческая организация Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

!!! Оплачивать за счет фонда капитального ремонта расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом многоквартирных домов, использовать эти средства на оплату задолженности за потребленные коммунальные ресурсы или на финансирование деятельности управляющей организации, ТСЖ или ЖСК категорически **запрещено**.

**Обязательные взносы можно направить:**

* на ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-,водоснабжения, водоотведения;
* на ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
* на ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши навентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
* на ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
* на ремонт фасада;
* на установку общедомовых приборов учета потребления ресурсов;
* на ремонт фундамента;
* на разработку и(или) экспертизу проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД (если это предусмотрено законодательством о градостроительной деятельности);
* на осуществление строительного контроля;
* на погашение кредитов, займов, полученных в целях оплаты указанных услуг, работ;
* на уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

**(Слайд 8) Проведение капитального ремонта общего**

**имущества собственников помещений в многоквартирных домах**

Региональный оператор обязан не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом СК) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта, направить предложения о сроках проведения работ, составе и стоимости работ для утверждения собственниками на общем собрании. Указанные требования содержатся в частях 3, 4, 6 статьи 189 Жилищного кодекса РФ.

(Слайд 9) Решение общего собрания собственников о выполнении работ по капитальному ремонту может быть принято ими:

* по собственной инициативе;
* по предложению регионального оператора;
* по предложению лица осуществляющего предоставление услуг по содержанию общего имущества.

(Слайд 10) Решение общего собрания по вопросу проведения работ по капитальному ремонту должно содержать:

1. перечень работ по капитальному ремонту;
2. смету расходов на капитальный ремонт;
3. сроки проведения капитального ремонта;
4. указание на источники финансирования капитального ремонта;
5. указание на лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

(Слайд 11) В результате решение по каждому вопросу повестки должно быть доведено до сведения всех жителей дома в течение 10 дней после принятия решения. Как правило, самый удобный способ – вывесить результат собрания в доступном для всех жителей месте. В течение 10 дней после собрания копии протоколов и решений должны быть направлены инициатором в свою управляющую организацию. Таковы общие правила проведения собрания, которые касаются и вопросов капитального ремонта. К особенностям можно отнести тот факт, что вопросы по капремонту лучше обсуждать, присутствуя на собрании. «Вживую» можно будет обсудить смету, задать любые вопросы представителю регионального оператора.

Местная администрация может принять решение о начале капитального ремонта вместо собственников только, если сами собственники на общем собрании не приняли решение в установленные Жилищным кодексом сроки, то есть в течение трех месяцев с момента получения предложений от регионального оператора (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации).

На деле получается, что у собственников существует всего два сценария. Первый: определяются сами с основными вопросами. Второй: за них определяет орган местного самоуправления, какие работы и по какой цене будут проводиться. Стоит отметить, что закон в первоочередном порядке придает значение именно решению собственников.

По мере реализации региональных программ по капитальному ремонту наблюдается характерная для многих регионов картина – в большинстве случаев региональный оператор не считал нужным соблюдать требования Жилищного кодекса относительно организации созыва общих собраний. Жильцы дома узнавали о том, что проводится ремонт, увидев рабочих, строительные леса и прочие атрибуты ремонтной деятельности, или узнавали о предстоящем ремонте из обнаруженных сообщений в почтовых ящиках.

Что касается «спецсчетчиков», если к моменту выполнения необходимых работ собственники не накапливают требуемой суммы и соответственно не проводят капитальный ремонт в установленный программой срок, то они, вместе со своими накоплениями на специальном счете попадают в «общий котел» регионального оператора, который выполняет необходимые работы.

**(Слайд 12) Что происходит, если подрядчик не справляется со**

**своими обязательствами? Не успевает вовремя сдать**

**работы или выполняет их некачественно?**

Для подрядных организаций предусмотрено авансирование в размере не более 30 процентов. Полная оплата региональным оператором производится только тогда, когда работы примет специальная комиссия. В ее состав входят представители НО СК «Фонд капитального ремонта», муниципалитетов, общественники (по каждому дому индивидуально) и **собственники помещений**. Все дома принимаются только при условии, что в акте стоит подпись представителей жильцов.

Однако компетенции лица, уполномоченного представлять интересы собственников помещений в приемке работ может быть недостаточно для выявления недостатков и последующего контроля за действиями подрядчика по их устранению. Тем более это становится актуальным, когда подрядчик, исправляя замеченные недостатки работ совершает новые, которые также необходимо вовремя замечать и исправлять. В этом случае есть смысл передать полномочия по контролю за действиями подрядчика и по приемке работ грамотному специалисту. Найти такого специалиста можно, обратившись:

* в орган регионального строительного надзора;
* в проектные организации;
* либо по рекомендации.

В такой ситуации в самом решении общего собрания собственников лучше предусмотреть возможность передачи прав по представлению интересов собственников от уже выбранного уполномоченного лица на основании доверенности другому лицу.

(Слайд 13) Если комиссия выявляет недоделки, подрядчик обязан устранить их в кратчайшие сроки **за свой счет**, так же, как и возможные неполадки при проведении капитального ремонта.

Уполномоченное лицо, либо его доверенное лицо, имеет право знакомиться с проектной и сметной документацией, со всеми изменениями, которые часто вносятся в процессе осуществления работ. Экземпляры документов находятся у регионального оператора, который «выполняет функции технического заказчика», а по сути является заказчиком, и у подрядной организации, которая непосредственно осуществляет работы.

Представителю собственников **обязаны** предоставить все документы. В случае, если региональный оператор или подрядчик не предоставляют возможности ознакомиться с документацией, то основным аргументом может быть отказ подписания акта приема выполненных работ. Как правило, этого бывает достаточно, чтобы все актуальные документы были предоставлены подрядчиком или региональным оператором.

После официальной приемки начинает действие гарантийный срок на капремонт, который составляет **5 лет**. В течение этого срока подрядчик также обязан своими силами и за свой счет устранять выявленные нарушения, если недостатки будут признаны гарантийными.

С недобросовестными подрядчиками Фонд прекращает сотрудничество, возможно наложение штрафов на подрядную организацию. При этом средства остаются на счете, на котором собственники этого дома формируют фонд капремонта.

**(Слайд 14) Контроль за процессом капитального ремонта общего**

**имущества: права и возможности граждан-собственников**

В идеале капремонт должен приводить к снижению затрат на содержание общего имущества в многоквартирном доме и к повышению рыночной стоимости квартир. Что и происходит в результате качественного ремонта. Однако нередки случаи, когда работы по капремонту не выполняют таких функций. Основными причинами такого положения дел можно назвать явные ошибки и недочеты региональной программы и краткосрочных планов реализации, формирование задания на конкретные виды работ на основании неполной или недостоверной информации о техническом состоянии дома, отсутствие необходимого контроля за действиями подрядчика со стороны регионального оператора, а также неучастие жильцов в процессе принятия решений о составе и стоимости работ, и, как следствие, отсутствие контроля за ходом работ со стороны самых заинтересованных в результате ремонта лиц – собственников и нанимателей квартир.

В этой связи в помощь собственникам экспертами Центра ОНФ по независимому мониторингу исполнения указов Президента РФ «Народная экспертиза» разработано практическое пособие «Контроль за процессом капитального ремонта общего имущества: права и возможности граждан-собственников».

Пособие ориентировано на собственников помещений в многоквартирных домах, которые формируют свои фонды капремонта в «общем котле» регионального оператора. Это связано с тем, что таких домов гораздо больше. По статистике, в масштабах страны не более 10% МКД проявили активность и выбрали самостоятельное накопление на специальном счете.

Разработчики создали прикладной инструментарий по контролю за действиями региональных операторов и подрядчиков. Например, в нем можно найти полезные советы о том, как контролировать качество и объем работ, кому жаловаться в случае нарушений, как поступить, если аварийный дом попал в программу капитального ремонта и т.д. И даже в качестве ориентира приведены средние расценки на выполнение работ по капремонту в разных регионах.

Пособие размещено на официальном сайте министерства ЖКХ СК [www.mingkhsk.ru](http://www.mingkhsk.ru) в разделе «Гражданам» / «Информационно-методические материалы».

**Повторение пройденного.**

**(Слайд 15) Что за организация – региональный оператор?**

Региональный оператор — специализированная некоммерческая организация, создаваемая в организационно-правовой форме фонда и осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества.

Такие организации созданы в каждом субъекте Российской Федерации.

В Ставропольском крае региональным оператором является Некоммерческая организация Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».

Фонд был создан в 2013 году в соответствии с постановлением правительства Ставропольского края от 23.09.2013г. № 326-рп «О создании некоммерческой организации Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».

Учредителем фонда является министерство [жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края](http://minstroysk.ru/).

**(Слайд 16) Основные функции регионального оператора**:

* аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;
* открытие на свое имя специальных счетов и совершение по ним операций в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;
* осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
* финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников;
* взаимодействие с органами государственной власти Ставропольского края и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
* оказание консультационной, информационной помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Деятельность фонда финансируется из бюджета Ставропольского края.

!!! Фонд не расходует на содержание своего аппарата деньги собственников МКД! Все собранные владельцами квартир средства должны быть направлены исключительно на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов.

Ежегодно фонд обязан отчитываться о своей деятельности и расходовании денежных средств.

Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляет управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору, Управление Росфиннадзора по Ставропольскому краю и Счетная палата Ставропольского края.

!!! Ставропольский край несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах. То есть сохранность средств собственников, которые накапливают средства на счете регионального оператора, гарантируется бюджетом Ставропольского края.

**(Слайд 17) Что представляет собой региональная**

**программа капитального ремонта?**

Первый шаг в построении новой системы капитального ремонта многоквартирных домов – формирование долгосрочной региональной программы капитального ремонта.

Постановлением Правительства Ставропольского края от 29 мая 2014 г. №225-п утверждена региональная программа «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ставропольского края на 2014-2043 годы»

Она представляет собой перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Ставропольского края. Исключение составляют дома:

* с количеством квартир менее трех;
* признанные аварийными и подлежащими сносу;
* МКД, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%.

В абсолютном выражении краевая программа сегодня по состоянию на июль 2016 года насчитывает 9544 многоквартирных дома. Для каждого из них указан плановый период проведения капитального ремонта общего имущества, а также виды работ и (или услуг) по капитальному ремонту до 2043 года. Найти свой дом в программе можно на сайтах:

* министерства ЖКХ Ставропольского края [www.mingkhsk.ru](http://www.mingkhsk.ru);
* НО СК «Фонд капитального ремонта» [www.fkr26.ru](http://www.fkr26.ru).

Долгосрочная региональная программа капитального ремонта формируется на основе информации, предоставленной органами местного самоуправления. При этом учитываются следующие **критерии** (утверждены Правительством Ставропольского края):

* год ввода дома в эксплуатацию;
* дата проведения последнего капитального ремонта;
* физический износ отдельных конструктивов.

На основе долгосрочной программы капитального ремонта разрабатываются **краткосрочные (трехлетние) программы**. Именно они содержат уточненную информацию об МКД, подлежащих капитальному ремонту в данный период. Здесь также детально прописываются виды запланированных работ и источники финансирования. В первую «трехлетку» вошли более 786 МКД в крае.

!!! Долгосрочная программа капитального ремонта – достаточно гибкий инструмент. Она подлежит актуализации, то есть корректировке, не реже одного раза в год. Если вы заметили в программе некорректные данные по своему дому, необходимо направить верную информацию в орган местного самоуправления. При ближайшей актуализации региональной программы информация по вашему дому будет скорректирована.

**(Слайд 18) Почему краевая программа капремонта рассчитана на 30 лет?**

Необходимость формирования региональной программы капитального ремонта на долгосрочной период объясняется тем, что потребность в капитальном ремонте возникает не разово: для поддержания жилищного фонда в безопасном состоянии требуются систематические работы.

Поэтому один и тот же дом может включаться в программу несколько раз: например, в 2015 отремонтируют крышу, в 2020 – фундамент, 2022 – систему отопления и т.д.

Капитальный ремонт - дорогостоящее мероприятие, которое большинство собственников не могут оплатить сразу или на которое не смогут собрать в течение года или даже двух. Капитальный ремонт многоэтажного дома стоит несколько миллионов, а то и десятков миллионов рублей. Выход – ежемесячная система накоплений под жестким контролем государства и самих собственников.

**(Слайд 19) О способах накопления на капитальный ремонт**

Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрено два способа накопления средств на капитальный ремонт:

* перечисление взносов на специальный счет;
* перечисление взносов на счет регионального оператора.

!!! Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать любой из этих способов. При этом форма управления домом (управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК, непосредственный способ управления) значения не имеет.

Для изменения способа накопления требуется более 50% голосов собственников помещений в МКД.

**Специальный счет**

Специальный счет может стать удобным инструментом формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома для активных, самостоятельных и ответственных собственников, которые в состоянии коллегиально решать ключевые вопросы, касающиеся общедомового имущества.

Специальный счет открывается в банке. При этом действует правило: **«один дом – один счет»**. То есть накопление средств возможно только на одном специальном счете, при этом на нем могут аккумулировать средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома. Соответственно и расходоваться эти средства могут исключительно на капитальный ремонт этого конкретного дома.

Специальный счет как способ накопления средств на капитальный ремонт дома имеет ряд особенностей. К **плюсам** его можно отнести:

* свобода выбора собственниками подрядных организаций на выполнение ремонтных работ;
* принятие решения о проведение капитального ремонта в любое время собственниками (но не позже даты, установленной региональной программой).

Кроме того, владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (не меньше 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений) имеет право разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете на **специальном депозите** в банке, соответствующим всем требованиям (ч. 2 статьи 176 ЖК РФ). Перечень банков, соответствующих указанным требованиям, ежеквартально размещается на сайте Центрального банка РФ www.cbr.ru.

Доходы, полученные от размещения на специальном счете/депозите, могут использоваться:

* для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
* для разработки проектной документации), погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ;
* для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

**Минусы:**

* открытие, ведение, обслуживание счета организуется собственниками помещений за свой счет;
* начисление платежей и их сбор, работа с должниками ведётся самостоятельно (либо это делает по поручению собственников управляющая или обслуживающая дом организация);
* ответственность за качество, объёмы и сроки выполнения капитальных работ несут собственники многоквартирного дома;
* в случае недостаточности денежных средств на капитальный ремонт собственники обязаны выбрать источники финансирования: кредитование, дополнительные взносы или переход на счёт регионального оператора.

**(Слайд 20) Владельцем специального счета может быть:**

* ТСЖ (в случае, если оно управляет одним многоквартирным домом или несколькими домами, количество квартир в которых в сумме не превышает 30); жилищный кооператив или иной специализированный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;
* региональный оператор;
* управляющая компания

**Обратите внимание!** Если ТСЖ, ЖСК или иной кооператив как юридическое лицо вправе открыть специальный счет самостоятельно, то дома, которые управляются управляющей компанией или находятся на непосредственном способе управления, то есть не имеют юридического лица, вправе назначить владельцем специального счета:

* регионального оператора
* управляющую организацию.

!!! Правовой статус специального счета при этом не меняется. По сути региональный оператор по поручению собственников лишь открывает специальный счет на свое имя. Распоряжаться средствами, находящимися на специальном счете, использовать их на капитальный ремонт других многоквартирных домов, он не праве.

Средства, находящиеся на специальном счете, защищены. В случае признания владельца специального счета банкротом они **не включаются** в конкурсную массу. На такие средства **не может быть** обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета. Исключение составляют обязательства по договорам:

* на получение кредита (займа) на капитальный ремонт;
* на привлечение гарантии, поручительства для получения кредита на капитальный ремонт;
* на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме.

**(Слайд 21) В каких банках можно открыть специальный счет?**

!!! Только в российских кредитных организациях, представительства которых работают на территории Ставропольского края. При этом величина собственных средств кредитной организации должна составлять не менее 20 млрд. рублей.

Узнать, какие банки отвечают этому требованию можно на сайте Центрального банка Российской Федерации [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru). (Информация по кредитным организациям – Информация о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям к размеру собственных средств (капитала), установленным Жилищным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства). Результаты мониторинга публикуются ежеквартально.

Списание денег со спецсчета происходит только на основе протокола общедомового собрания с согласием собственников, договора подряда и акта выполненных работ.

Специальный счет открывается на имя владельца специального счета. При этом необходимо предъявить протокол решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа формирования фонда капитального ремонта этого дома. Перечень прочих документов, необходимых для открытия специального счета, устанавливается каждым банком самостоятельно.

!!! Договор специального счета является бессрочным. Однако по решению общего собрания собственники вправе в любой момент сменить банк-держатель специального счета.

**(Слайд 22) Совершение операций по специальному счету**

По специальному счету могут совершаться следующие операции:

* списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за услуги по строительному контролю, разработке проектно-сметной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
* списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) указанных выше работ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;
* 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;
* в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператор, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;
* зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;
* начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;
* перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на снос и реконструкцию дома, а также в случае изъятия земельного участка, на котором находится многоквартирный дом, для государственных или муниципальных нужд.
* иные операции по списанию и зачислению, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета при предоставлении следующих документов:

* протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
* договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
* акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному выше договору. Без акта приемки может быть оплачен аванс на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем 30% от стоимости этих услуг и (или работ) по договору.

Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

* протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, заимодавцем с указанием этих банка, заимодавца, суммы и цели кредита, займа;
* кредитного договора, договора займа.

Без предъявления перечисленных документов банк обязан отказать в выполнении распоряжения владельца специального счета о списании средств со специального счета.

!!! В соответствии с Жилищным кодексом РФ банк-держатель специального счета и владелец специального счета по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме обязаны предоставлять информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.(ч. 7 ст. 177 ЖКХ РФ)

**«Общий котел» регионального оператора**

Счет регионального оператора или так называемый «общий котел» является альтернативным способом формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома. Он предусматривает аккумулирование денежных средств собственников помещений в многоквартирных домах в пределах одного муниципального образования. Соответственно и направляются эти средства на проведение капитального ремонта всех вошедших в региональную программу многоквартирных домов в пределах этого муниципального образования на возвратной основе.

В обмен на бессрочные платежи региональному оператору, собственники приобретают его обязательства по проведению и финансированию капитального ремонта в сроки и объеме, предусмотренные региональной программой.

Этот способ формирования фонда капитального ремонта дома имеет свои особенности.

**Плюсы:**

* региональный оператор организует сбор платежей за капитальный ремонт;
* осуществляет подбор подрядных организаций на конкурсной основе;
* несёт ответственность за качество, объёмы и сроки выполнения работ;
* осуществляет контроль за своевременным внесением взносов собственником помещения, работает с должниками;
* не требует кредитования собственников в случае недобора денежных средств на необходимые работы. За счёт больших оборотных средств этого фонда, вам выделят нужные средства, а вы их со временем погасите;
* содержание счёта в банке осуществляет региональный оператор за свой счёт;
* отчётность о состоянии счёта в орган жилищного надзора предоставляет
* региональный оператор;
* начисление платежей и их сбор ведётся региональным оператором за его счет.

**Минусы**:

* сложность изменения срока проведения капитального ремонта ранее срока, предусмотренного региональной программой.

Тем не менее такой механизм есть. Можно дополнительно собрать средства, провести ремонт, отчитаться региональному оператору о проделанной работе и получить зачет стоимости проведенных работ в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.

!!!Сохранность накоплений собственников помещений в многоквартирных домах на счете регионального оператора гарантируется субъектом Российской Федерации. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

Для того, чтобы взносы собственников помещений в многоквартирных домах, накопленные на счете регионального оператора не обесценивались, предусмотрено обязательное ежегодное направление **80%** накоплений на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов. При этом **20%** средств, аккумулированных на счете регионального оператора, резервируются для обеспечения возврата денежных средств собственникам многоквартирных домов в случае, если те решат изменить способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленные законодательством сроки не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, или выбрали, но не реализовали его, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта такого дома на счете регионального оператора.

!!! Государственная поддержка равнодоступна для обоих способов формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

(Слайд 23) !!! Изменить способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома можно в любой момент. Это решение принимают на общем собрании собственники помещений в этом многоквартирном доме.

Обращаем ваше внимание, что переход со специального счета на счет регионального оператора, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, занимает **один месяц**.

Для перехода со счета регионального оператора на специальный счет предусмотрен период **6 месяцев**. Это связано с тем, что «котловые» деньги могут быть задействованы на ремонт других домов, необходимо время для их безболезненного высвобождения.

**(Слайд 24) Что будет, если не платить взносы**

**на капитальный ремонт?**

Платить или не платить взносы на капремонт? – такого выбора владельцам квартир государство не дает. Платить обязательно. Такая обязанность ложится на собственника помещений в МКД с момента возникновения права собственности на это помещение. Для должников Жилищный кодекс предусматривает штраф в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России, за каждый день просрочки, начиная с 31 дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты ([ч. 14.1 ст. 155](consultantplus://offline/ref=F12BCF41A4E8940D765CD949BD81DC27C1B1FD418372481DC0BB4D2A50B61CFCA5E17C7BBEN6fCN) ЖК РФ).

Если дело дойдет до суда, должник также будет обязан возместить все судебные издержки.

Кроме того, согласно ст. 159 Жилищного кодекса РФ субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг. Таким образом, в случае неуплаты взносов за капитальный ремонт гражданам такие субсидии предоставляться не будут.

**(Слайд 25) ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ:**

**Министерство ЖКХ Ставропольского края:**

Министр – Марченко Роман Алексеевич

Адрес: г. Ставрополь, ул. Ленина, 184.

Телефон: (8652) 29-64-06, факс: (8652) 26-68-40.

Сайт: [www.mingkhsk.ru](http://www.mingkhsk.ru)

**Некоммерческая организация Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов»:**

Генеральный директор - Бражников Евгений Юрьевич

Адрес: 355000, г.Ставрополь, ул. Лермонтова 155/1

Телефон: (8652) 24-48-48 (горячая линия), тел/ факс: (8652) 24-36-74

e-mail: [mail@fkr26.ru](mailto:mail@fkr26.ru), [fkr26@fkr26.ru](mailto:fkr26@yandex.ru)

Сайт: [www.fkr26.ru](http://www.fkr26.ru/)

**Управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору:**

Начальник – Савченко Валерий Анатольевич

 Адрес: 355035, Ставропольский край, г.Ставрополь, ул. Мира 337,

Телефон: (8652) 94-22-13, факс 94-13-75.

Сайт: [www.nadzor26.ru](http://www.nadzor26.ru)

(Слайд 26) Спасибо за внимание!

На следующем занятии мы рассмотрим тему «Раскрытие информации организациями, осуществляющими управление МКД, в сети Интернет (на примере работы с сайтом ГИС ЖК).