

АЗБУКА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА (ЧАСТЬ I)

Принятые сокращения:

- ЖК РФ - Жилищный кодекс Российской Федерации;
- ГК РФ - Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Закон края № 4-1451 - Закон Красноярского края «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края» от 27.06.2013 № 4-1451;
- Региональная программа - постановление Правительства Красноярского края от 27.12.2013 № 709-п «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края»;
- МКД – многоквартирный дом;
- ТСЖ – товарищество собственников жилья;
- УО – управляющая организация.

О новом регулировании капитального ремонта общего имущества в МКД

До 01.01.2013 капитальный ремонт общего имущества МКД мог проводиться только на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

С 01.01.2013, согласно Федеральному закону от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», в ЖК РФ внесены существенные изменения, коснувшиеся порядка проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД на всей территории Российской Федерации.

Указанными изменениями исключена плата за капитальный ремонт общего имущества из состава платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в МКД.

При этом в целях формирования фонда капитального ремонта, отдельной составляющей в структуре платы за жилое помещение для собственников помещений в МКД ЖК РФ введен взнос на капитальный ремонт.

Необходимость таких изменений продиктована низкой активностью собственников помещений МКД в решении вопросов, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества МКД. На текущий момент более 70% МКД в крае требуют капитального ремонта.

В соответствии с требованиями раздела IX ЖК РФ принят Закон края № 4-1451 и утверждена Региональная программа.

Капитальный ремонт МКД теперь будет проводиться независимо от наличия либо отсутствия решения общего собрания собственников, в рамках утвержденной Региональной программы, в которую включены все МКД, расположенные на территории Красноярского края, за исключением МКД, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, а также домов, в которых имеется менее трех квартир.

О Региональной программе

В Региональную программу включено 15 044 МКД, расположенных на территории Красноярского края.

Перечень работ и услуг по капитальному ремонту, выполнение и оказание которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, включает в себя:

ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на

вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;

утепление и ремонт фасада;

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);

ремонт фундамента МКД.

Сроки выполнения работ в Региональной программе распределены на пять периодов, первый период – 10 лет, последующие по 5 лет. Программа выстроена таким образом, что период капитального ремонта для каждого МКД определен в соответствии со сроками накопления средств на капитальный ремонт таким домом.

О вносах на капитальный ремонт

В соответствии с ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества, путем внесения платы, в том числе по взносу на капитальный ремонт.

Обязанность оплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт возникнет у собственников помещений в МКД по истечении 8 календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная Региональная программа, в которую включен этот МКД.

Региональная программа официально опубликована **10.02.2014**, следовательно, обязанность оплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт возникла у собственников помещений **с ноября 2014 года**.

Согласно ЖК РФ определено, что минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Размер минимального взноса на период 2014 – 2016 годы, отраженный в нижеприведенной таблице, установлен постановлением Правительства Красноярского края от 13.12.2013 № 656-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, на 2014 - 2016 годы».

Этажность многоквартирного дома	Минимальный размер взноса, руб./кв. м. в месяц		
	2014 год	2015 год	2016 год
Для многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края за исключением районов Крайнего Севера и приравненных к районам Крайнего Севера			
многоквартирные дома до 2х этажей	6,3	6,6	6,9
многоквартирные дома от3х этажей до5ти этажей	6,0	6,3	6,6
многоквартирные дома с лифтами	6,3	6,6	6,9
Для многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края в районах, приравненных к районам Крайнего Севера			
многоквартирные дома до 2х этажей	7,3	7,7	8,0
многоквартирные дома от3х этажей до5ти этажей	6,9	7,2	7,6
многоквартирные дома с лифтами	7,3	7,7	8,0
Для многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края в районах Крайнего Севера			
многоквартирные дома до 2х этажей	8,7	9,1	9,5
многоквартирные дома от3х этажей до5ти этажей	8,3	8,7	9,1
многоквартирные дома с лифтами	8,7	9,1	9,5

При расчете минимального размера взноса среди прочих, согласно методическим рекомендациям, утвержденным приказом Минстроя России от 07.02.2014 № 41/пр, учитывались следующие факторы:

стоимость работ по капитальному ремонту, сформированная за последние три года;

нормативные сроки эксплуатации отдельных элементов и систем;

этажность и степень благоустройства многоквартирного дома и т.д.

В соответствии с Законом края № 4-1451 минимальный размер взноса установлен на три года, на второй и третий год указанного трехлетнего периода, определен с учетом уровня инфляции.

ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса.

О способах формирования фонда капитального ремонта МКД

Собственники помещений в МКД решением общего собрания большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД до августа 2014 года должны были выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта МКД:

✓ *перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации.* При этом владельцем специального счета может быть ТСЖ, осуществляющее управление МКД, либо региональный оператор. Данный способ предназначен в первую очередь для собственников помещений в МКД, имеющих намерение принимать активное участие в проведении капитального ремонта своего МКД, так как собственникам предстоит самостоятельно заниматься организацией проведения капитального ремонта, отслеживать процесс накопления денежных средств, вести претензионную работу по взысканию задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, а также нести дополнительные расходы на обслуживание специального счета, выставление платежных документов;

✓ *перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.* Данный способ предназначен для собственников помещений в МКД, не желающих или не имеющих возможности принимать активное участие в проведении капитального ремонта общего имущества в МКД. Главной особенностью такого способа формирования фонда капремонта является то, что региональный оператор в отношении собственников помещений несет обязанность по выполнению капитального ремонта МКД в объеме и сроки, определенные Региональной программой. При этом Законом края № 4-1451 установлено, что собственники помещений через уполномоченное общим собранием лицо вправе принимать участие в отборе подрядных организаций на выполнение работ по капитальному ремонту, подписании актов выполненных работ по капитальному ремонту.

В случае, если собственники помещений в МКД в указанный срок, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

На территории Красноярского края работа по определению способов формирования фонда капитального ремонта МКД завершена в августе 2014 года, по результатам которой:

в отношении 668 МКД реализован способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете;

в отношении 14 376 МКД реализован способ формирования фонда капитального ремонта на общем счете регионального оператора.

О региональном операторе

В соответствии с требованиями ЖК РФ региональный оператор создается субъектом Российской Федерации в организационно-правой форме Фонда.

Необходимо отметить, что обеспечение деятельности фонда осуществляется исключительно за счет средств краевого бюджета. При этом средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих МКД. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату

административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется органом государственного жилищного надзора – Службой строительного надзора и жилищного надзора Красноярского края.

Кроме того, в отношении деятельности регионального оператора действующим законодательством предусмотрен финансовый контроль, осуществление которого возложено на Службу финансово-экономического контроля и контроля в сфере закупок Красноярского края, органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетную палату Красноярского края. Финансовые органы осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

О кредитных организациях, уполномоченных на аккумулирование взносов на капитальный ремонт

Законом края № 4-1451 установлено, что счет для аккумулирования взносов на капитальный ремонт может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют установленным требованиям, на своем официальном сайте в сети «Интернет».

В Красноярском крае проведен открытый конкурс по отбору кредитной организации для открытия счетов регионального оператора, по итогам которого выбрано ОАО «Сбербанк России».

Кроме того, в следующих кредитных организациях открыто 577 специальных счетов, владельцем которых является региональный оператор:

- ОАО «Сбербанк России» - 546 специальных счетов;
- ОАО «Россельхозбанк» - 17 специальных счетов;
- ОАО «ВТБ Банк» - 9 специальных счетов;
- ОАО «Промсвязьбанк» - 2 специальных счета;
- ОАО «Связьбанк» - 1 специальный счет;
- ОАО «Газпромбанк» - 1 специальный счет;
- ОАО «Альфа Банк» - 1 специальный счет.

О предоставлении платежных документов на оплату взноса за капитальный ремонт

Согласно ЖК РФ собственники помещений в МКД, формирование фонда капитального ремонта которых осуществляется на счете регионального оператора, оплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором. При этом региональный оператор, в соответствии со своими полномочиями, определяет способ подготовки и доставки платежных документов на оплату взносов на капитальный ремонт.

Так, Законом края № 4-1451 предусмотрено, что региональный оператор вправе заключить с УО, ТСЖ, ресурсоснабжающей организацией договор о включении в платежный документ, на основании которого вносится плата за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги, сведений о размере взноса на капитальный ремонт с указанием наименования регионального оператора, номера его банковского счета и банковских реквизитов, его адреса (места нахождения).

Поскольку мероприятия по созданию новой разветвленной по краю структуры для предоставления гражданам платежных документов и приема оплаты взносов на капитальный ремонт потребуют значительных финансовых затрат, что является необоснованным и нецелесообразным, было принято решение использовать возможности уже существующих организаций, в связи с чем организован и проведен конкурс. По результатам указанного конкурса, организации, имеющие опыт в начислении и сборе

денежных средств на территории региона, обладающие достаточными производственными мощностями для организации оперативной работы в объемах заказываемых услуг, стали платежными агентами регионального оператора, а именно:

на территории г. Назарово – ООО «ЕРКЦ»;

на территории г. Норильск – ООО «СеверныйБыт»;

на территории Туруханского района, Таймырского Долгано-Ненецкого муниципального района, Эвенкийского муниципального района – ФГУП «Почта России»;

на территории остальных муниципальных образований Красноярского края – ОАО «Красноярскэнергосбыт».

Региональным оператором заключен договор с вышеуказанными платежными агентами на оказание услуг по подготовке, печати и доставке платежных документов. В настоящее время ООО «ЕРКЦ», ООО «СеверныйБыт», ФГУП «Почта России», ОАО «Красноярскэнергосбыт»

в соответствии с требованиями законодательства в отношении граждан осуществляют предпечатную подготовку, печать, доставку платежных документов и сбор взносов за капитальный ремонт.

В адрес собственников и нанимателей помещений МКД в ноябре 2014 года была направлена тестовая «нулевая» квитанция для своевременного выявления неточностей, а также информирования о старте системы капитального ремонта, сформированной на территории Красноярского края.

В декабре месяце произведено начисление взносов на капитальный ремонт, в адрес собственников направлена первая квитанция на оплату взносов на капитальный ремонт, на оборотной стороне которой размещен договор о формировании фонда капитального ремонта.

О заключении договора о формировании фонда капитального ремонта

Направленный собственникам договор о формировании фонда капитального ремонта, напечатанный на обратной стороне платежного документа за декабрь 2014 года, считается офертой.

Согласно ГК РФ, под офертой понимается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно, выражает намерение лица считать себя заключившим договор с адресатом и содержит все существенные условия договора.

При этом договор в письменной форме может быть заключен не только путем составления одного документа, подписанного сторонами, но также и, в частности, путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Из буквального толкования указанных правовых норм следует, что подпись документа не является обязательным реквизитом для оферты. Иными словами, проект договора может признаваться офертой даже при отсутствии подписи лица, предлагающего заключить договор (важно лишь убедиться, что он исходит от конкретного лица).

Для заключения договора, в данном случае, достаточно произвести оплату взноса на капитальный ремонт по приложенному платежному документу.

Обращаем внимание, что исходя из норм ЖК РФ, заключение указанного договора является обязательным для собственников помещений в МКД, в отношении которых фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора.