



Москва, 4 июля 2013 года

**Общие положения о  
капитальном ремонте  
общего имущества в  
многоквартирных домах  
и порядке его  
финансирования**

[www.jilkom.ru](http://www.jilkom.ru)

(495) 223-71-45, 223-71-46, 223-71-48

**Маликова Ирина Петровна** -к.э.н,  
генеральный директор ЗАО «АКЦ Жилкомаудит»

20

## ИЗМЕНЕНИЕ ПОРЯДКА ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

### Новые отношения, регулируемые жилищным законодательством

ст.4 ЖК РФ к жилищным отношениям дополнительно относит:

...11) внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в т.ч. уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – взнос на капитальный ремонт или ВКР)

11.1) формирование и использование фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – фонд капитального ремонта или ФКР)

ч.1 ст.4

# РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

## Региональная программа КР

Региональная программа КР (РП КР)



порядок подготовки, утверждения и требования к РП устанавливаются Законом СРФ

- региональная программа КР о/и в МКД принимается в целях:

- планирования и организации проведения КР
- планирования предоставления государственной поддержки и муниципальной поддержки на проведение КР

ч.1, 2, 6 ст.168 ЖК РФ

→ утверждается высшим исполнительным органом государственной власти СРФ

→ формируется на срок, **необходимый для проведения КР во всех МКД**, расположенных на территории СРФ.

# РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

## РП КР включает в себя:

- 1) перечень всех МКД на территории СРФ за исключением МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу
- 2) перечень работ, услуг по КР о/и
- 3) плановый год проведения КР
- 4) иные сведения, указанные в НПА СРФ

ч.2 ст.168 ЖК РФ

очередность проведения КР определяется исходя из критериев, установленных законом СРФ и может быть дифференцирована по МО

Первоочередное проведение КР:

- 
- 1) в МКД, в котором требовалось проведение КР на дату приватизации 1-го ж/п (если он не проведен)
  - 2) в МКД, КР в котором требуется в порядке необходимости, устан. Правительством РФ

ч.3 ст.168 ЖК РФ

# РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

## Внесение в РП изменений

Внесение изменений:

- по переносу устан. срока КР на более поздний
- сокращение перечня планируемых видов работ, услуг **не допускается, за исключением принятия соответствующих решений СП**

ч.4 ст.168 ЖК РФ

РП КР  
подлежит  
актуализации  
– не реже,  
чем 1 раз в год

ч.5 ст.168

ОИВ СРФ и ОМС утверждают краткосрочные (со сроком реализации до 3х лет) **планы реализации РП КР** в порядке, установленном НПА СРФ

- в целях реализации РП
- конкретизации сроков проведения КР
- уточнения планируемых видов работ, услуг
- определения видов и объемов гос. и муниц. поддержки КР

ч.7 ст.168 ЖК РФ

# РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

## Перечень работ, услуг, и источники их финансирования

Расходы на капитальный ремонт о/и в МКД  $\xrightarrow{\text{финансируются}}$  за счет средств ФКР + и иных, не запрещенных законом источников

ч.2 ст.158 ЖК РФ

### Фонд капитального ремонта (ФКР)

#### сформир. из ВКР мин. (ФКР мин.)

за счет части ФКР, сформир. сверх ВКР мин.

уст. ЖК РФ

уст. законом субъекта РФ

- ✓ 1) ремонт ВДИС *инженер. систем*
- ✓ 2) ремонт и замена лифтового оборудования, признанного непригодным для экспл-ии, ремонт лифтовых шахт
- ✓ 3) ремонт крыши, в т.ч. переустройство, и устройство выводов на кровлю
- ✓ 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к о/и
- 5) утепление и ремонт фасадов
- ✓ 6) установка ОПУ, узлов управления и регулирования потребления ком. ресурсов (т/э, ГВ, ХВ, эл/эн., газ)
- ✓ 7) ремонт фундамента

дополнительные виды работ, услуг указан. в НПА СРФ  
ч.2 ст.166

любые работы, услуги по решению ОСС  
ч.3 ст.166

ч.1 ст.166

# РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

## Использование средств ФКР

### На цели проведения КР:

- для оплаты работ, услуг по КР (ч.1 ст.166)
- погашения кредитов займов
- для уплаты процентов по кредитам, займам
- для разработки проектной документации (при необходимости по законодательству о градостроительной деятельности)
- для оплаты услуг по строительному контролю
- для оплаты расходов на получение гарантий и поручительства по кредитам и займам

*Субъект Российской Федерации*  
эти виды работ + уст. СРФ финансируются **за счет ФКР, сформ. из ВКР мин.**

### На иные цели:

- на цели сноса или реконструкции дома
- распределяются между СП пропорционально размеру ВКР уплаченных ими и предыдущим собственником при изъятии з/участка для гос. или муниц. нужд

ч.1 ст.174 ЖК РФ

ч.2 ст.174 ЖК РФ

# РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

РПКР

## Меры государственной и муниципальной поддержки КР

Финансирование работ по КР может осуществляться с применением мер **финансовой поддержки**

представляемой →

- ТСЖ, кооперативам
- УО - *Упр. Жилищно-коммунального хозяйства*
- РО

за счет →

средств:

- бюджета Фед. – на усл. уст. ФЗ
- бюджета СРФ – на усл. уст. Зак. СРФ
- бюджета Муниц. – на усл. уст. ПА МО

Меры государственной и муниципальной поддержки в рамках РП КР

предоставляются →

**независимо от применяемого СП способа формирования ФКР**

ч.1, 2 ст.191 ЖК РФ

работы, услуги, которые могут финансироваться за счет государственной поддержки

→

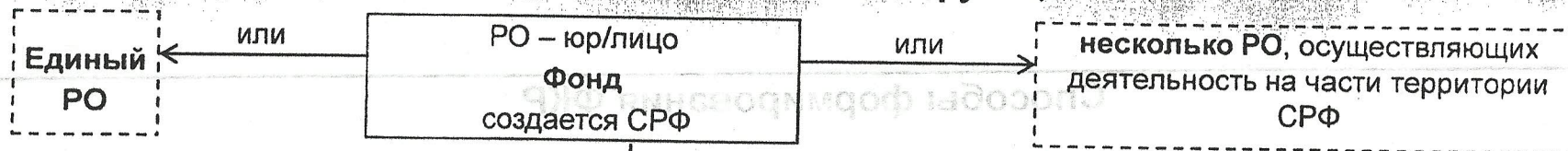
указаны в НПА субъекта РФ

ч.4 ст.166 ЖК РФ



# ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ И ФУНКЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

## Создание РО и его функции:



ч. 1, 2 ст. 170 ЖК РФ

### Функции РО:

- 1) аккумуляция ВКР по МКД, в которых ФКР формируются на счете РО
- 2) открытие на своё имя Специальных счетов и совершение по ним операций (РО не вправе отказать СП в открытии Сп.Сч.)
- 3) осуществление функций технического заказчика работ по КР
- 4) финансирование расходов на КР с привлечением из иных источников, в т.ч. бюджетных средств
- 5) взаимодействие с СРФ и ОМС по вопросам своевременности проведения КР
- 6) иные предусмотренные законом и НПА СРФ

Порядок выполнения РО функций, в т.ч. порядок фин-ия КР устанавливается законом СРФ

ч. 1 ст. 180 ЖК РФ

ч. 2 ст. 180 ЖК РФ

## Имущество РО

### Имущество РО:

- 1) взносы учредителя на содержание РО
  - 2) платежи СП, формирующие ФКР на счете РО
  - 3) др., незапрещенные законом
- ч. 1 ст. 179 ЖК РФ

Средства СП, формирующих ФКР на счете РО могут использоваться

- 1) только для финансирования расходов на КР в таких МКД
- 2) для финансирования КР в других МКД на **возвратной основе**

↓  
законом СРФ может быть установлено такое исп-ие ср-в СП только в границах территории 1 МО или неск. МО

ч. 3, 4 ст. 179 ЖК РФ

# ФОРМИРОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ФКР

## Способы формирования ФКР

I. на счете Регионального оператора - (РО) -

II. на специальном счете: • ТСЖ, кооператива, управляющими МКД  
• РО, открываемом для конкретного МКД

за счет следующих поступлений:

1) ВКР, уплачиваемых СП

2) % , уплачиваемых СП в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате ВКР *пеня!*

3) % , начисляемых за пользование д/средствами, находящимися на специальном счете *Вамовань дорожный % !*

ч.1 ст.170 ЖК РФ

**Размер ФКР = Поступления -  $\sum$ ОПЛ.РАБОТ -  $\sum$  АВАНС.**

Поступления – сумма поступлений по их видам, указанным в ч.1 ст.170 ЖК РФ

$\sum$ ОПЛ.РАБОТ - суммы, перечисленные за сч. средств ФКР в оплату ст-ти выполненных услуг, работ по КР

$\sum$  АВАНС. – суммы перечисленных за сч. средств ФКР авансов за работы, услуги

ч.2 ст.170 ЖК РФ

# ФОРМИРОВАНИЕ ФКР НА СПЕЦСЧЕТЕ

## Особенности открытия Спецсчета и формирование ФКР на Спец.Счете

Спецсчет открывается в  
банке



в соответствии с:

- ГК РФ
- и особенностями, *установленными* уст. ЖК РФ



### Спецсчет открывается

- на имя:
  - ТСЖ, ЖК, иного Специального потребительского кооператива осуществляющих управление МКД
  - или Регионального оператора по решению ОСС (*Общ. Собрание Собственников*)
- при предъявлении оформл. протоколом Решения ОСС принятого в пор. *доке* уст. п. 1.1. ч.2 ст.44 ЖК РФ
- при предъявлении др. документов, предусмотренных банковскими правилами
- в Российских кредитных организациях, величина собств. средств, которых составляет  $\geq 20$  млрд.руб. из числа банков, указ. ЦБ РФ на своем сайте в сети «Интернет»

ч.1,2,3 ст.175, ч.1.2 ст.176 ЖК РФ

# ФОРМИРОВАНИЕ ФКР НА СПЕЦСЧЕТЕ

## Особенности открытия Спец.Счета и формирование ФКР на Спец.Счете

• СП вправе осуц-ть формирование ФКР



только на 1 Спец.Сч.



могут аккумулироваться средства ФКР только в 1 МКД

ч.4 ст.175 ЖК РФ

• Договор Спец.Сч. является бессрочным

ч.5 ст.175 ЖК РФ

• на д/ср-ва, находящиеся на Спец.Сч.

→ не может быть обращено взыскание по обяз-вам Владельца эт.счета (за исключ. обяз-в по договорам на проведение работ по к.р., заключ. по реш. ОСС о проведении КР или на др. закон. отношениях)

• В случае признания Владельца Спец.Сч. банкротом

→ денежные средства, находящиеся на Спец.Сч., не включаются в конкурсную массу

ч.6,7 ст.175 ЖК РФ

## ФОРМИРОВАНИЕ ФКР НА СПЕЦСЧЕТЕ

### Совершение операций по Спец.Счету

По Спец.Счету могут совершаться операции : • на цели проведения КР

- в случае смены  
Сп.Сч. по решению  
ОСС: - перечисление д/средств нах-ся на Сп.Сч. на другой Сп.Сч.  
- или зачисление на дан.Сп.Сч. д/средств с др.Сп.Сч.
- в случае изменения  
способа  
формирования ФКР  
на основании  
решения ОСС - перечисление д/средств на счет РО  
- или зачисление д/средств, поступивш. от РО
- зачисление платежей  
СП: - зачисление ВКР *взносов*  
- начисление % за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате ВКР
- оплата услуг банка: - начисление % за пользование д/средствами  
- списание комис. возн-ия по условиям договора Сп.Сч.
- перечисление СП по  
решению ОСС - перечисление д/средств на цели сноса или реконстр-ции МКД  
- или передаче СП при изъятии з/участка, на кот. расположен МКД, для гос. или  
муниц. нужд (по ч.2 ст.174 ЖК РФ)
- иные операции - по списанию и зачислению средств, связ. с формир. и использ-ем средств ФКР

п.3-8 ч.1 ст.177 ЖК РФ

# ФОРМИРОВАНИЕ ФКР НА СПЕЦСЧЕТЕ

## Совершение операций по Спец.Счету

Операции по Спец.Сч. не предусмотренные  
ч.1 ст.177 ЖК РФ



не допускаются

ч.2 ст. 177 ЖК РФ

## Обязанности Банка, в котором открыт Спец.Счет

Банк в соответствии с:

- порядком, уст. ст.177 ЖК РФ
- банковскими правилами
- договором Спец.Счета

обязан



обеспечивать соответствие  
осуц-ых операций по Спец.Сч.  
требованиям ЖК РФ

Банк и Владелец Спец.Сч. по  
требованию  
любых СП в МКД

представляют



информацию:

- о  $\Sigma$  зачисленных на Спец.Сч.  
платежей (всех) СП
- остатке средств на Спец.Сч.
- о всех операциях по данному  
Спец.Сч.

ч.3,7 ст.177 ЖК РФ

# СРОКИ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О СПОСОБЕ ФОРМИРОВАНИЯ ФКР

Решение об определении способа формирования ФКР

должно быть принято и реализовано

в течение срока, устан. ОИВ СРФ, но не более, чем в теч. 2х мес. после офиц. опублик. РП КР, утв. СРФ в порядке уст. Законом СРФ

в которую включен МКД, в отношении которого принимается решение

2)

Если СП в уст. срок не выбрали способ формирования ФКР или такой способ не был реализован

ОМС принимает решение о формировании ФКР на счете РО

ч.7 ст.170

1)

Если не позднее, чем за 1 месяц до указанного срока

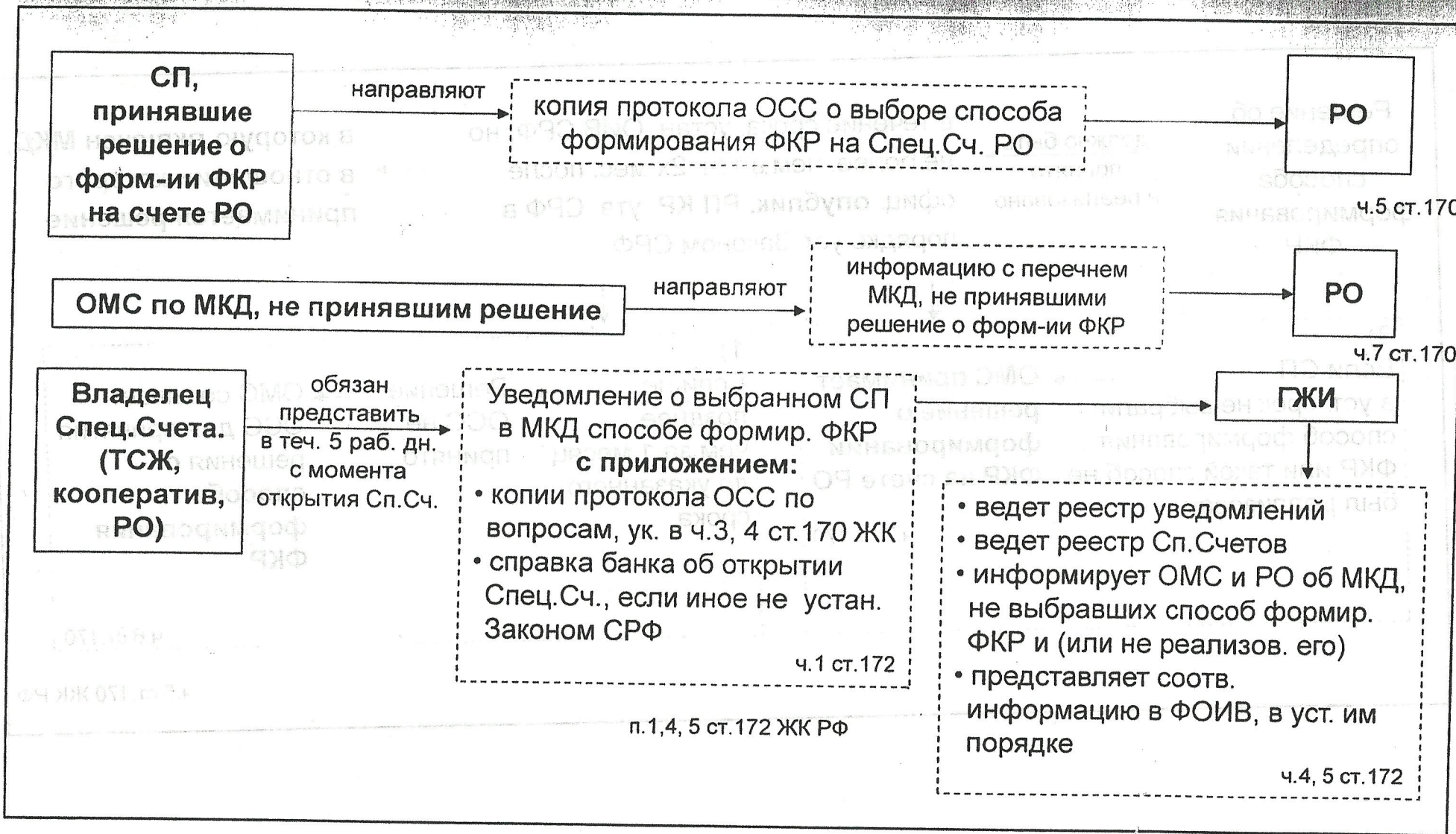
Решение ОСС не принято

ОМС созывает ОСС для принятия решения о способе формирования ФКР

ч.6 ст.170

ч.5 ст.170 ЖК РФ

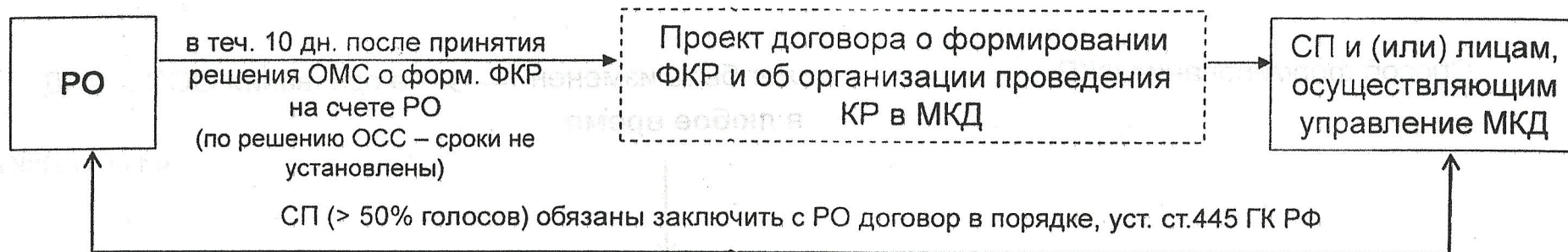
# РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИНЯТОГО РЕШЕНИЯ О СПОСОБЕ ФОРМИРОВАНИЯ ФКР





# СРОКИ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О СПОСОБЕ ФОРМИРОВАНИЯ ФКР

## Уведомление собственников Региональным оператором и заключение с ним договора



РО → обязуется по Д. обеспечить:

- проведение КР МКД в сроки, устан. РП КР
- финансирование КР или в случ. уст. ЖК РФ:
- перечислить д/средства в размере ФКР на Сп.Сч.
- выплатить д/средства СП соответственно их долям

СП обязуется:

- ежемесячно в уст. сроки и в полном объеме вносить ВКР на счет РО

ч.1,2,3 ст.181 ЖК РФ

# ИЗМЕНЕНИЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФКР

## Ограничения по изменению способа формирования ФКР

Способ формирования ФКР → может быть изменен → на основании ОСС в МКД  
в любое время

ч.1 ст.173 ЖК РФ

### Исключение

в случае, если:

на проведение КР в МКД:

- предоставлен и не возвращен кредит, заем
- или имеется подлежащая погашению за счет ФКР задолженность по оплате работ, услуг по КР

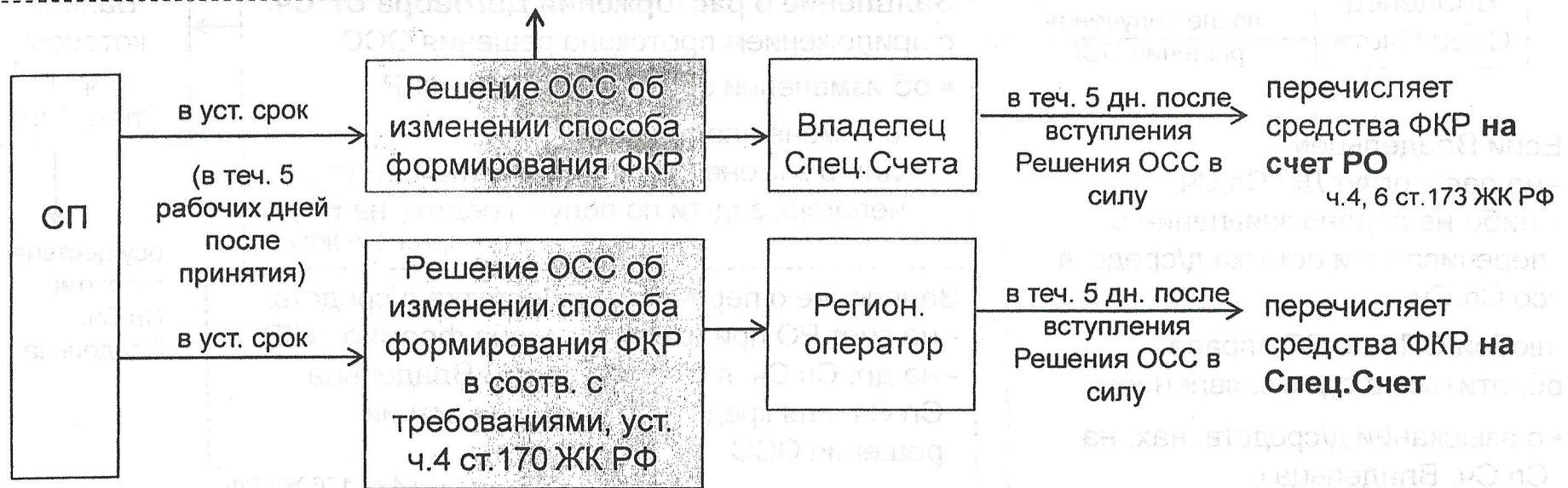
→ изменение способа формирования ФКР → при условии → полного погашения такой задолженности  
в отношении этого дома допускается

ч.2 ст.173 ЖК РФ

# ИЗМЕНЕНИЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФКР

## Сроки изменения способа формирования ФКР

вступает в силу через 1 месяц после направления решения ОСС  
Владельцу Спецсчета, но не ранее срока, ук. в ч.2 ст.173



вступает в силу через 2 года после направления РО решения ОСС, если < срок  
не уст. Законом СРФ, но не ранее срока, ук. в ч.2 ст.173

ч.3,4, ст.173 ЖК РФ

# ИЗМЕНЕНИЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФКР

## Особенности закрытия Спецсчета

Владелец  
Спец.Счета

обязан в теч. 10 дней  
после получения  
решения ОСС

**Заявление о расторжении Договора Спец.Сч.**  
с приложением протокола решения ОСС:

- об изменении способа формир. ФКР
    - о замене владельца Спец.Сч.
    - или о замене кредит. орг-ии (при отсут. непогаш. зад-ти по получ. кредиту на КР)
- ч.3,5 ст.176 ЖК РФ

**Заявление о перечислении остатка д/средств:**  
- на счет РО при изм-ии способа формир. ФКР  
- на др. Спец.Сч. в случае замены Владельца Спец.Сч. или кредитной орг-ии на осн-ии решения ОСС

ч.4 ст.176 ЖК РФ

Банк, в  
котором  
открыт  
Спец.Счет

осуществляет  
закрытие  
Спец.Сч.  
Владельца

Если Владельцем:

- не расторгнут Дог.Спец.Сч.
- либо не подано заявление о перечислении остатка д/средств со Спец.Сч.:

любой СП или РО вправе обратиться в суд с заявлением:

- о взыскании д/средств, нах. на Спец.Сч. Владельца с перечислением их
  - на др. Спец.Сч.
  - или на сч. РО

ч.5 ст.176 ЖК РФ

ч.3,4,5 ст.176 ЖК РФ

# ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ (ВКР)

## Обязанность уплаты ВКР и уведомления ГЖИ

**Обязанность уплаты ВКР СП –  
Владельцу Сп.Сч. и на счет РО:**

- по истечении 4х календ. мес.,  
начиная с месяца, следующего за  
месяцем, в котором была офиц.  
опубликована РП, в кот. включен  
МКД

ч.3 ст. 169 ЖК РФ

**РО представляет в ГЖИ в порядке  
и в сроки, уст. Законом СРФ:**

- сведения об МКД, в кот. ФКР  
формируется на счете РО
- о поступлениях ВКР от СП в  
таких МКД

ч.2 ст. 172 ЖК РФ

**Владелец Сп.Сч. представляет  
в ГЖИ в порядке и в сроки, уст.  
Законом СРФ:**

- сведения о поступлении ВКР от  
СП в МКД
- о размере остатка средств на  
Сп.Сч.

ч.3 ст. 172 ЖК РФ

## ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ (ВКР)

### Включение ВКР в плату за жилое помещение

Взнос на КР (ВКР) — включается в состав платы за ж/п для СП —> 1) плата за содержание и ремонт ж/п, включающая плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту о/и  
2) взнос на капитальный ремонт

ч.2 ст.154 ЖК РФ

### Порядок уплаты взносов на КР

1) Если ФКР формируется на счете РО —> СП уплачивают ВКР на основании платежных документов, представленных РО — в сроки — • установленные для внесения платы за ж/п и к/у или  
• установленные законом РФ

ч.1 ст.171 ЖК РФ

2) Если ФКР формируется на Спец.Счете —> СП уплачивает ВКР на основании ПД, представл. владельцем Спец.Счета — в сроки — • установленные для внесения платы за ж/п и к/у

ч.2 ст.171 ЖК РФ

# ПРИМЕР ЗАПОЛНЕНИЯ ПЛАТЕЖНОГО ДОКУМЕНТА ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ВКР

**Взносы на капитальный ремонт взимаются отдельно от других видов плат за ЖКУ**

## 1 вариант – по ЕПД

**Пример оформления ЕПД**

(по примерной форме платежного документа, утвержденной приказом Минрегиона России от 19.09.2011 № 454)

**Раздел 2 Информация для внесения платы получателю платежа (получателям платежей)**

Наименование получателя платежа	Номер банковского счета и банковские реквизиты	№ лицевого счета (иной идентификатор плательщика)	Виды	Сумма к оплате за расчетный период руб.
ООО «Жилкомсервис» (УО)	Б/сч. УО	№ 05639	плата за сод. и ремонт ж/п	$\Sigma_1$
Региональный оператор по капитальному ремонту МКД (РО) (ТСЖ «Алые паруса»)	Б/сч. РО (Б/сч. ТСЖ)	№ 14781 (№ 35)	взнос на капит. ремонт	$\Sigma_2$

**2 вариант - взнос на кап.ремонт**

.....  
взимается  
→

**по отдельному платежному документу, выставляемому РО, ТСЖ, кооперативом или по их поручению иным лицом (РКЦ)**

# ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ (ВКР)

## Размер ВКР

ВКР мин. устанавливается в порядке, уст. Законом РФ

исходя из S общ. помещ.

Размер ВКР устанавливается НПА РФ в соответствии:  
с Мет.Рек., утв. Минрегионом России

ч.8.1. ст.156 ЖК РФ

- ВКР мин. включается в размер рег. стандарта ст-ти. ЖКУ для СП при предоставлении субсидий
- ОМС вправе представлять доп. субсидии для СП, уплач. ВКР

ч.6, 11 ст.159 ЖК РФ

СП могут принять решение

- о размере ВКР, превышающем ВКР мин.

ч.8.2 ст.156 ЖК РФ

- Доходы от передачи в пользование о/и в МКД
- Средства ТСЖ (только), в т.ч. доходы от хоз. деятельности ТСЖ

- по решению ОСС
- по решению членов ТСЖ (в соотв. с полномочиями, уст. ЖК РФ и уставом)

могут направляться на формирование ФКР в счет исполнения обязанности СП по уплате ВКР

ч.4 ст.169 ЖК РФ



## ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ (ВКР)

СП обязаны уплачивать ежемесячные ВКР за исключением случаев:

### Размер ВКР

может быть

дифференцирован:

- в зависимости от МО
  - с учетом:
    - типа и этажности МКД
    - ст-ти проведения КР отд. элементов строит. конструкций и инженерных систем МКД
    - нормат. сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного КР (нормативных межремонтных сроков)
    - с учетом перечня работ, уст. ЖК РФ и НПА СРФ
- ч.8.1 ст.156 ЖК РФ

1) в МКД, признанном аварийным и подлежащим сносу, а также при изъятии з/участка на котором расположен этот МКД для гос. или мун. нужд (ч.2 ст.169)

начиная с месяца, след. за мес., в кот. принято реш. об изъятии з/уч.

2) при достижении размера ФКР мин. при его формир. на Спец.сч. – в виде приостановления внесения ВКР (ч.8 ст.170)

3) при зачете уплаченных ВКР в счет выполненных работ досрочно (в порядке уст. СРФ) (ч.4 ст.181 ЖК РФ) при формировании ФКР на счете РО

ч.1 ст.169 ЖК РФ

# ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ (ВКР)

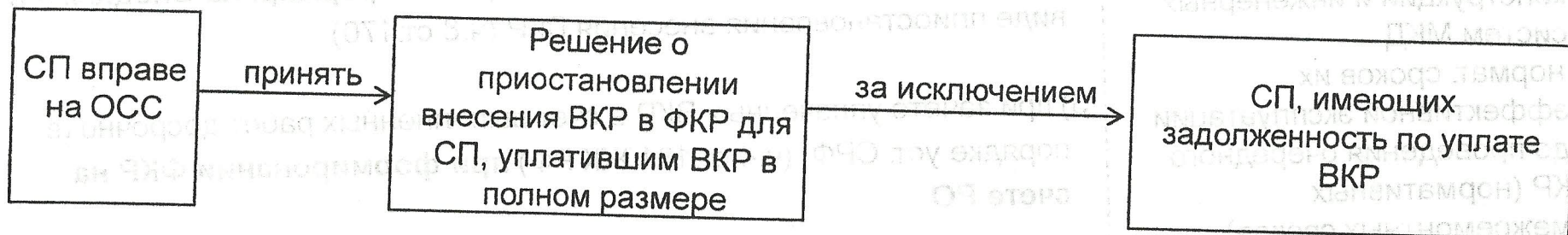
## Приостановление внесения взносов при формировании ФКР на специальном счете

Законом СРФ может быть установлен минимальный размер ФКР, формируемого на Спец.счете

+

СП вправе установить размер ФКР МКД  $> \text{ФКР}_{\text{min.}}$

При достижении ФКР размера  $\text{ФКР}_{\text{min.}}$



ч.8 ст.170 ЖК РФ

# ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

## Приостановление внесения взносов при формировании ФКР на счете РО

В случае, если до наступления срока проведения КР, уст. РП КР:

в МКД были выполнены отд. работы по КР : —> средства в —> засчитываются —> в порядке,  
- предусмотренные РП КР —> размере ст-ти вып. работ (но не выше предельной ст-ти уст. РП КР) —> в счет исполнения обязательств по уплате ВКР СП в соотв. МКД (приостанавливается уплата взносов на соотв. период уст. Законом СРФ

ч.4 ст.181 ЖК РФ  
ч.1 ст.169 ЖК РФ

# ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ (ВКР)

## Начало возникновения обязательств по уплате ВКР

- обязанность по оплате расходов на КР МКД распространяется на всех СП в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме

↓  
При переходе права собственности на помещение:

к новому СП переходит

→ обязанность предыдущего СП по оплате расходов на КР МКД в т.ч. неисполненная предыдущим СП обязанность по уплате ВКР

ч.3 ст.158 ЖК РФ

СП обязан вносить плату за ж/п с момента возникновения права собственности на ж/п с учетом правила, уст. ч.3 ст.169 ЖК РФ

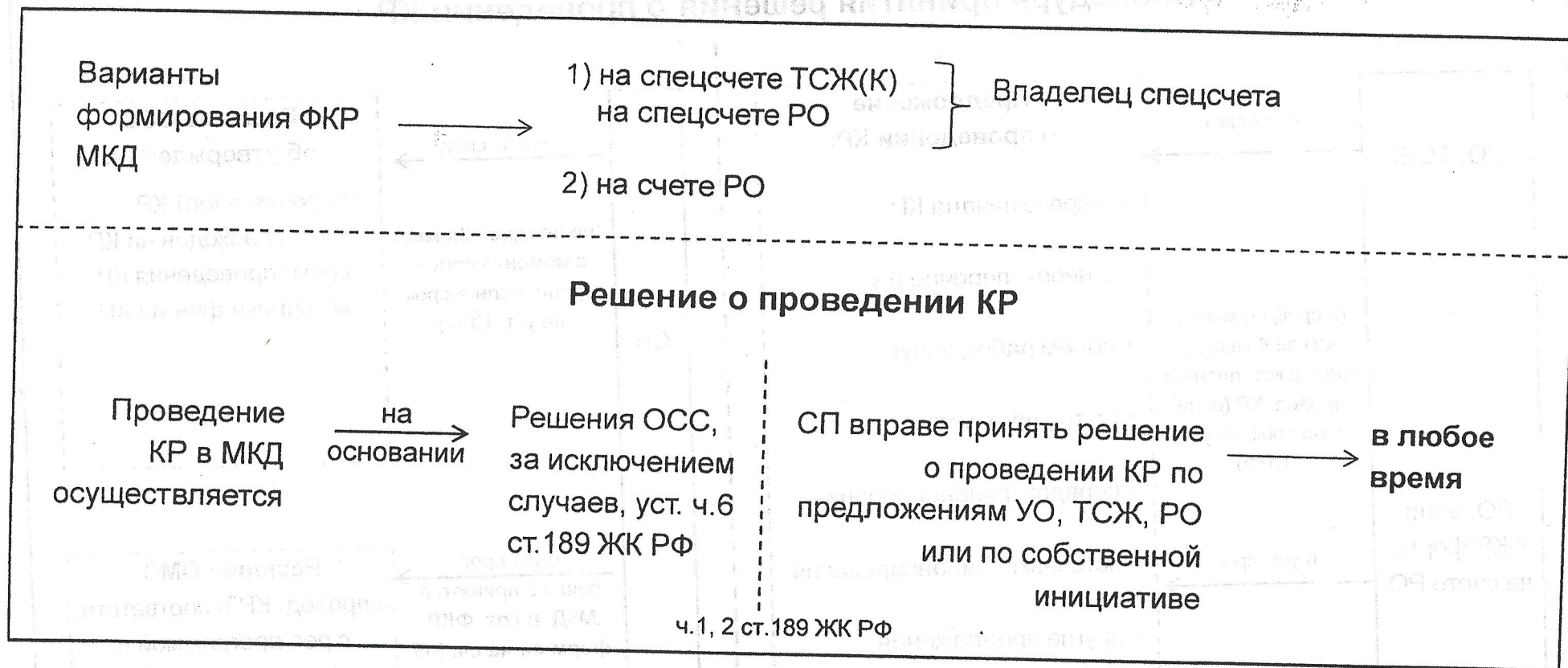
↓  
обязанность по уплате ВКР возникает у СП в размере, уст. ч.8.1 ст.156 ЖК РФ

ч.1 ст.169 ЖК РФ

→ по истечении 4х мес. (если ранний срок не установлен СРФ), после месяца опубликования РП КР, в которую включен этот МКД

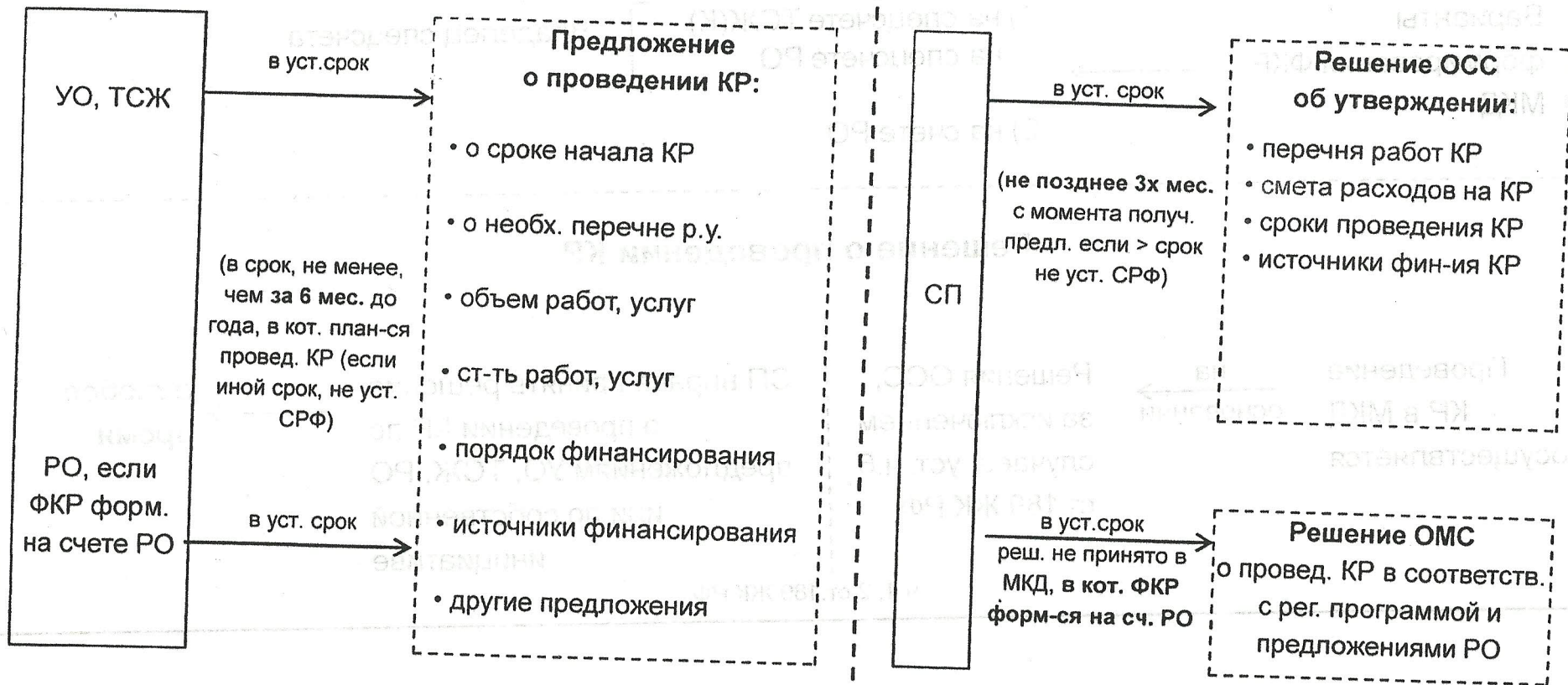
п.5 ч.2 ст.153, ч.3 ст.169 ЖК РФ

# ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



# ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

## Процедура принятия решения о проведении КР



п.1 ч.2 ст.182, ч.3-6 ст.189 ЖК РФ

# ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

## Финансирование расходов на проведение КР со Спец.Счета

Владелец Спец.Счета списывает средства со Спецсчета в адрес лиц, выполняющих работы, услуги:

- 1) • на оплату работ, услуг (ч.1 ст.166 ЖК РФ) + иные, работы, услуги, указанные в ч.1 ст.174 ЖК РФ

п.1 ч.1 ст.177 ЖК РФ

- при представлении документов:

- а) протокол ОСС о решении о проведении работ, услуг
- б) договор об оказании услуг, выполнении работ по КР до 30% аванс
- в) акт приемки работ, услуг

- 2) • в счет погашения кредитов, займов,  
• уплаты процентов по кредиту, займам  
• оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам, займам

п.2 ч.1 ст.177 ЖК РФ

- для возврата кредитов, займов при представлении документов:

- а) протокол ОСС о заключении кредитного договора
- б) кредитный договор

ч.4 ст.177 ЖК РФ

- 3) Банк отказывает в выполнении операций по Спецсчету его Владельцу при непредставлении документов, указан. в ч.4, 5 ст.177 ЖК РФ

ч.6 ст.177 ЖК РФ

- 4) Размер ст-ти КР,  $\longrightarrow$  устанавливается СП  
оплач. за счет ВКР (ЖК РФ не рег-ся)  
min и сверх min

# ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

## Финансирование расходов на проведение КР со счета РО

РО обеспечивает финансирование КР →

в МКД, в котором ФКР формируется на счете РО

ч.1 ст.190 ЖК РФ

### Основание для перечисления средств со счета РО:

- договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению КР
- акт приемки вып. работ, соглас. с ОМС и с лицом, уполномоченным действовать от имени СП, если КР пров-ся на основании решения ОСС
- усл. договора о выплате аванса в разм. до 30% ст-ти работ по КР, в т.ч. по разработке ПД или отд. видов работ

ч.2, 3 ст.190 ЖК РФ

### Ограничения по финансированию КР

- Размер предельной ст-ти КР определяется НПА СРФ

→ оплачивается за счет средств СП, сформир. из ВКР мин.

- Превышение пред. ст-ти КР

+

- Оплата работ, услуг, не указ. в ч.1 ст.166 ЖК РФ и НПА СРФ

→ осущ-ся

за счет средств СП, уплач. в виде ВКР сверх мин.

ч.4 ст.190 ЖК РФ



# УЧАСТИЕ УО В ВЫПОЛНЕНИИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

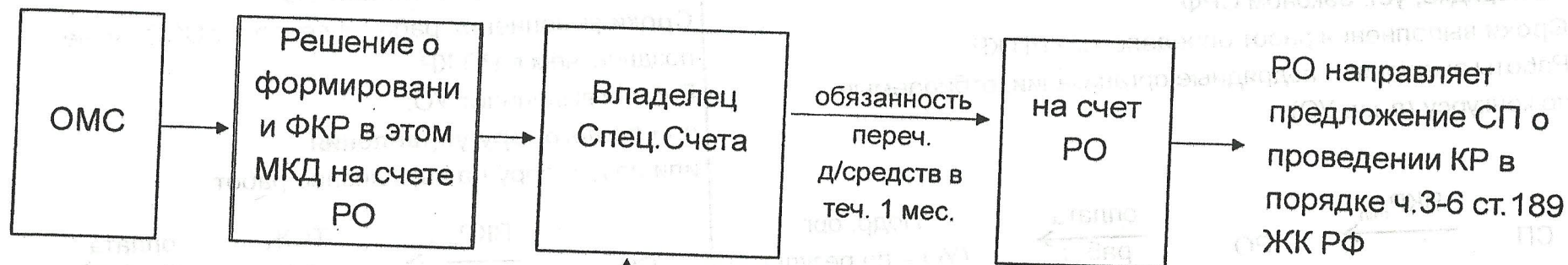
## По работам включенным в РП КР

Счет РО	Спецсчет ТСЖ (РО)
<p>Предложения по КР готовит РО - в порядке, уст. Законом СРФ Сроки выполнения работ определены в РП КР Работы выполняют подрядные организации, отбираемые по конкурсу (в т.ч. УО)</p> <p style="text-align: center;"> <span style="margin-right: 100px;">СП <math>\xrightarrow{\text{ВКР}_{\min}}</math> РО</span> <span>оплата работ <math>\rightarrow</math> Подр. орг. (УО – по результ. конкурса)</span> </p>	<p>Предложения по КР готовит УО Сроки выполнения работ определяет ОСС, но не позднее, чем в РП КР Работы выполняет УО: или по договору управления или по договору на выполнение работ</p> <p style="text-align: center;"> <span style="margin-right: 100px;">СП <math>\xrightarrow{\text{ВКР}_{\min}}</math> ТСЖ (РО)</span> <span>оплата работ <math>\rightarrow</math> УО</span> </p>
<p>При досрочном выполнении работ по предложениям УО:</p> <p style="text-align: center;"> <span style="margin-right: 100px;">СП <math>\xrightarrow{\text{оплата работ}}</math> УО</span> <span>по договору на вып. работ</span> </p> <p style="text-align: center;"> <span style="margin-right: 100px;">СП <math>\xrightarrow{\text{зачет взносов}}</math> РО</span> <span>до погашения ст-ти оплач. работ</span> </p>	<p>При нарушении сроков проведения КР - денежные средства со Спец.Сч. перечисляются на счет РО по решению ОМС</p>

# УЧАСТИЕ УО В ВЫПОЛНЕНИИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

## Случай изменения порядка проведения КР по решению ОМС

Если в МКД, в котором ФКР формируется на Спец.Счете, не проведен КР в срок, установленный РП КР и требуется проведение работ (предусмотренные РП КР) в порядке необходимости их проведения:



При неисп-ии обяз-ти перечислить д/средства на счет РО в уст. срок:

- РО, СП, ОМС вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, нах. на Спец.Сч., на счет РО

ч.7 ст.189 ЖК РФ

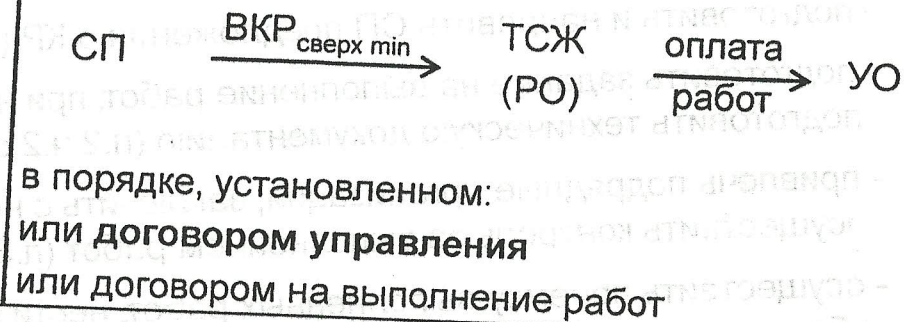
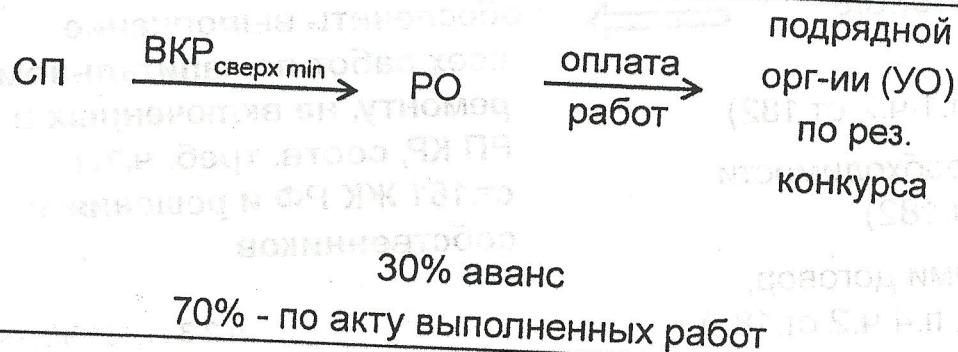
# УЧАСТИЕ УО В ВЫПОЛНЕНИИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

По работам, не включенным в РП КР

Счет РО

Спецсчет ТСЖ (РО)

Предложения готовит УО, в т.ч. по размеру доп. ВКР и порядку его внесения



Если не принимается решение о внесении взносов сверх min., то при необходимости выполнения таких работ УО – должно предусматриваться возмещение расходов по договору с СП

## ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РО И УО ЗА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

### Об ответственности РО и УО за проведение капитального ремонта в МКД, в которых ФКР формируется на счете РО

#### РО обязан:

- обеспечить проведение КР в объеме и сроки, которые предусмотрены РП КР, в т.ч.
  - подготовить и направить СП предложения о КР (п.1 ч.2 ст.182)
  - подготовить задание на выполнение работ, при необходимости подготовить техническую документацию (п.2 ч.2 ст.182)
  - привлечь подрядные организации, заключить с ними договор, осуществить контроль за выполнением работ (п.3, п.4 ч.2 ст.182)
  - осуществить приемку выполненных работ, нести иные обязанности, предусмотренные Договором о КР (п.5, п.6 ч.2 ст.182)

#### УО обязана:

- обеспечить выполнение всех работ по капитальному ремонту, не включенных в РП КР, соотв. треб. ч.1.1 ст.161 ЖК РФ и решениям собственников

ч.2.3 ст.161 ЖК РФ

## ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РО И УО ЗА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

### РО несет ответственность перед СП:

- за качество и соответствие требованиям технических регламентов проектной документации
- за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о КР
- за последствия непроведения КР подрядными организациями

### РО обязан возместить убытки СП в результате:

- неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей по Договору о КР

Субъект РФ несет субсидиарную ответственность по обязательствам и ответственности РО

ч.5, ч.6 ст.178, ч.1, ч.2 ст.188 ЖК РФ

Ответственность УО, исходящая из ч.2.3 ст.161 ЖК РФ ограничивается объемом обязательств по надлежащему содержанию о/и, определяемых перечнем и объемом работ в МКД, которые не включены в РП КР

# ОРГАНИЗАЦИЯ НОВОГО ПОРЯДКА ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

## Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

ОГВ СРФ  
принимают НПА

направленные

на обеспечение своевременного проведения капитального  
ремонта общего имущества МКД, расположенного на  
территории СРФ

- 1) устанавливаются ВКР min.
- 2) устанавливается порядок проведения мониторинга т/состояния МКД
- 3) создается региональный оператор (РО), устанавливается порядок его деятельности
- 4) утверждается порядок и условия предоставления гос.поддержки на проведение КР, в т.ч. на предоставление гарантий, поручительств по кредитам, займам (если это предусмотрено законом СРФ о бюджете СРФ)
- 5) устанавливаются порядок подготовки и утверждения Рег. программ КР (РП КР) и требования к ним
- 6) устанавливается порядок предоставления Владелецм Спец.Счета и РО сведений собственникам и лицам, отвечающим за управление МКД
- 7) устанавливается порядок выплаты Владелецм Спец.Счета и РО средств ФКР собственникам или его использования на цели сноса или реконструкции в случаях, предусмотренных ЖК РФ
- 8) утверждается порядок осуществления контроля за целевым расходованием д/средств, формир. за счет ВКР и обеспечением их сохранности

# ИЗМЕНЕНИЯ В СТ.44 ЖК РФ О ПРОВЕДЕНИИ КР В МКД

## Компетенция общего собрания собственников

К компетенции ОСС относятся

### 1) принятие решений:

- о реконструкции МКД (в т.ч. в связи с его расширением или надстройкой)
- строительстве хозяйственных построек, др. зданий, строений, сооружений
- о капитальном ремонте о/и МКД
- об использовании Фонда КР

### 1.1) принятие решений:

- о выборе способа формирования ФКР
- о размере взноса на КР в части превышающем Мин. ВКР
- Мин. размер ФКР превышающего Мин. ФКР, уст. законом СРФ
- о выборе лица, уполномоч. на открытие Спец. Счета и совершение операций с д/средствами на Спец. Сч.

### 1.2) принятие решений:

- о получении ТСЖ(К), УО, при непосред. сп. упр. – уполномоч. ОСС лицом:
  - кредита или займа на КР МКД
- об определении сущ. условий Договора на получение кредита или займа
- о получении УЛ гарантии, поручительства по кредиту или займу
- об условиях получения гарантий, поручительства
- о погашении за сч. ФКР кредита или займа, использ. на оплату КР МКД
- об уплате % за пользование данным кредитом или займом
- об оплате за сч. ФКР расходов на получение указ. гарантии, поручительства

ч.2 ст.44 ЖК РФ

Решения по указанным вопросам принимаются > 2/3 голосов СП (ч.1 ст.46 ЖК РФ)



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

**Маликова Ирина Петровна**

генеральный директор

ЗАО «АКЦ Жилкомаудит»

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

Телефон: +7(495) 223-71-45

Эл.почта: [post@jilkom.ru](mailto:post@jilkom.ru)



**ПРЕДЛАГАЕМ МЕТОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ :**

- Новые правила предоставления коммунальных услуг (390 ответов на практические вопросы)
- Правила, обязательные для заключения договоров ресурсоснабжения в жилищных отношениях (130 ответов на практические вопросы)
- Установка, опломбирование, ввод и эксплуатацию и техническая эксплуатация приборов учета
- Порядок изменения платы за коммунальные услуги при их предоставлении с нарушением качества

Информация о продаже на сайте : [www.jilkom.ru](http://www.jilkom.ru)