

Некоммерческая организация
**ФОНД КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Мира, д. 29, г. Владимир, 600017,
тел. (4922) 42-20-03
e-mail: fondkaprem@mail.ru

24.02.2014 № 35-02

на № 188/01-24 АДМ от 13.02.2014

Главе администрации
Кольчугинского района

Е.А. Карпову

пл. Ленина, д. 2, г. Кольчугино,
Владимирская область, 601780

Уважаемый Евгений Алексеевич!

Рассмотрев Ваше письмо от 13.02.2014 № 188/01-24 АДМ по вопросам капитального ремонта многоквартирных домов, сообщаем следующее.

1. Перечень домов, с указанием сроков и вида проведения капитального ремонта формируется автоматически с использованием программного продукта разработанного ООО «АИС Город» на основании данных, внесенных органами местного самоуправления в электронные паспорта домов.

Окончательная выгрузка данных из программы осуществлялась 6 декабря 2013 года, в то время как по целому ряду многоквартирных домов информация в электронных паспортах вносилась позднее.

Согласно статье 11 закона Владимирской области от 06.11.2013 № 121-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Владимирской области» (далее – областной закон) в целях актуализации региональной программы лица осуществляющие управление многоквартирными домами, ежегодно не позднее 31 марта направляют свои предложения в органы местного самоуправления, которые обобщают полученные сведения, дополняют с учетом положений части 2 настоящей статьи и направляют региональному оператору не позднее 31 мая каждого года. Региональный оператор рассматривает поступившие предложения и вносит необходимые изменения в региональную программу капитального ремонта.

Корректировка программы будет проводиться ежегодно. Статьей 11 областного закона установлено, что основаниями для актуализации региональной программы капитального ремонта могут являться:

- 1) исключение или включение многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) в региональную программу капитального ремонта;
- 2) изменение перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта;
- 3) изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта.

*07.11/69
26.02.2014*

Просим Вас обратить особое внимание на полноту и достоверность сведений, внесенных в электронные паспорта многоквартирных домов.

2. В соответствии со статьей 14 областного закона ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт входит в перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса.

По мере заполнения данных в электронных паспортах многоквартирных домов, касающихся лифтового оборудования, ремонт лифтов будет включаться в региональную программу с учетом нормативного срока эксплуатации.

3. Законом об областном бюджете на 2014 год предусмотрено софинансирование капитального ремонта в размере 85491,4 тыс. рублей за счет средств государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и 27157,3 тыс. рублей за счет областного бюджета.

Постановлением Губернатора области от 13.02.2014 № 111 «О порядке предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» предусмотрен механизм и условия софинансирования капитального ремонта.

4. Постановлением Губернатора области от 06.02.2014 № 67 «О порядке проведения конкурсного отбора для нужд регионального оператора» определены критерии отбора кредитной организации, среди которых установлен и критерий бесплатного открытия и обслуживания специальных счетов.

5. Статьей 2 областного закона определено, что в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных им владельцем специального счета. Следовательно, если владельцем специального счета выступает региональный оператор, то и платежные документы будут выставляться им.

Кроме того, сообщаем, что в ближайшее время на территории Владимирской области планируется создание единого расчетно-кассового центра который будет выполнять функции по выставлению единого платежного документа и приема платежей за все виды жилищно-коммунальных услуг, в том числе и взносов на капитальный ремонт.

Поскольку взнос на капитальный ремонт относится к плате за жилое помещение и коммунальные услуги, то взимание комиссии за зачисление платежей будет определяться в каждом конкретном случае, в соответствии с правилами банковского обслуживания.

6. В соответствии со статьей 16 областного закона привлечены региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

многоквартирном доме осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном постановлением Губернатора области.

В настоящее время проект постановления Губернатора проходит визирование и согласование в органах и структурных подразделениях администрации области. После его издания, подрядные организации вправе принять участие в конкурсном отборе на общих основаниях.

7. В дальнейшем, по мере увеличения штатной численности регионального оператора возможно закрепление конкретных сотрудников за определенными муниципальными образованиями.

8. Из содержания статьи 170 Жилищного кодекса РФ следует, что законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах.

В настоящее время идет разработка показателей предельной стоимости капитального ремонта на основании которых и будет разработан соответствующий закон Владимирской области, устанавливающий минимальный размер фонда капитального ремонта по каждому типу многоквартирных домов.

9. Статьей 13 областного закона определено, что лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, а также органы местного самоуправления в отношении многоквартирных домов, находящихся в муниципальной собственности, а также в отношении многоквартирных домов, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, обязаны ежегодно направлять государственной жилищной инспекции информацию о результатах технического обследования многоквартирных домов.

10. В соответствии со статьей 189 Жилищного кодекса РФ решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должно быть определено в том числе и 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. Следовательно, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете общее собрание собственников вправе принять решение о том, кто будет заказчиком работ по капитальному ремонту.

11. Критерии определения очередности проведения капитального ремонта в региональной программе установлены статьей 12 областного закона согласно которой к ним отнесены:

- год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
- полнота поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.

Предполагается, что после внесения изменений в федеральное законодательство, соответствующие изменения будут внесены также и

областной закон. Актуализация программы будет производиться ежегодно в основании сведений, полученных региональным оператором от органов местного самоуправления.

12. Корректировка программы проводится в соответствии с механизмом актуализации, установленным статьей 11 областного закона. Не участие муниципального образования в областных адресных программах капитального ремонта, ранее проводившихся в рамках Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» не является основанием для переноса сроков капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территориях соответствующего муниципального образования.

Более того, сообщаем, что софинансирование капитального ремонта за счет средств государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» будет доступно только тем муниципальным образованиям, которые выполняют требования статьи 14 вышеназванного федерального закона.

13. Порядок зачета стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома определен статьей 7 областного закона. Так, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту и оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, то средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах.

14. Определение дома блокированной застройки содержится в части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, согласно которой к домам блокированной застройки относятся жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В случае, если жилой дом отвечает вышеуказанным требованиям, то он должен быть исключен из региональной программы капитального ремонта в порядке актуализации программы, установленном статьей 11 областного закона (см. п. 1 и 2). Соответствующие данные о доме подлежат занесению в информационную систему.

15. Из содержания статьи 189 Жилищного кодекса РФ следует, что перечень работ по капитальному ремонту определяется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, то есть в случае изменения вида работ, принятого на общем собрании собственников, в программу могут быть внесены соответствующие изменения.

16. Согласно статье 168 Жилищного кодекса РФ в программу капитального ремонта подлежат включению все дома, расположенные на территории области, за исключением домов, признанных аварийными.

Обращаем внимание, что в случае если собственники помещений приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, то ЖСК может являться владельцем такого счета.

17. В силу статьи 169 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере установленном субъектом Федерации или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

18. Разработка проектной документации входит в перечень работ по капитальному ремонту выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса (статья 14 областного закона). Следовательно разработка проектной документации может осуществляться либо организациями, отобранными на конкурсной основе – в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, либо заказчиком работ – в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

19. В случае выбора собственниками такого способа накопления как специальный счет, работы по капитальному ремонту будут начаты по мере наличия на счете необходимых денежных средств. Как следует из статьи 189 Жилищного кодекса РФ, при наступлении срока проведения капитального ремонта, общее собрание собственников должно определить источник финансирования этих расходов. При недостаточности средств на специальном счете собственники вправе привлечь кредитные (заемные) средства, установить размер минимального взноса в большем размере, чем минимальный, либо сменить способ формирования фонда капитального ремонта.

20. Статьей 170 Жилищного кодекса РФ определено, что в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора. Вид нормативно-правового акта законом не определен и остается на усмотрение органа местного самоуправления.

21. Процедура предоставления информации о накоплении средств регламентирована статьей 3 областного закона. Как владелец специального счета, так и региональный оператор обязаны предоставлять по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, обо всех операциях по данному специальному счету.

Как региональный оператор, так и владелец специального счета обязаны ежемесячно и ежегодно предоставлять информацию о поступлении взносов на капитальный ремонт и об остатках средств на специальном счете.

22. Статьей 177 Жилищного кодекса определено, что операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

- протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору (акт приемки не предоставляется в случае выплаты аванса в размере не более чем тридцать процентов).

23. Определение износа многоквартирного дома, согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации утвержденной приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37, осуществляется организациями технической инвентаризации.

Статьей 168 Жилищного кодекса РФ определено, что в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов. Вместе с тем, в настоящее время областной закон таких ограничений не содержит. Кроме того, такие многоквартирные дома должны быть включены в программу по переселению и аварийного жилья. В настоящее время готовятся соответствующие изменения областной закон.

24. В соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса РФ собственник помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

25. См. п.1

26. Статьей 156 Жилищного кодекса РФ определено, что минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

Приказом Минрегиона РФ от 10.07.2013 № 288 утверждены Методические рекомендации по установлению минимального размера взноса на капитальный

ремонт. На основании вышеуказанного, региональным оператором, совместно департаментом жилищно-коммунального хозяйства администрации области региональным центром ценообразования в строительстве произведен расчет минимального размера взноса на капитальный ремонт.

27. См. п.1

28. В силу статьи 169 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В случае неоплаты обязательного взноса на капитальный ремонт задолженность будет взыскиваться в судебном порядке с применением финансовых санкций установленных статьей 155 Жилищного кодекса РФ.

29. Список банков ежеквартально публикуется на сайте Центрального Банка РФ.

30. Выбор банка для открытия счета регионального оператора и специальных счетов, владельцем которых будет региональный оператор будет осуществляться на конкуренной основе, в соответствии с порядком установленным постановлением Губернатора области от 06.02.2014 № 67.

Проведение конкурса по отбору кредитной организации запланировано на 17 марта 2014 года.

31. В случае выбора на общем собрании собственников способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет региональный оператор, протокол общего собрания должен быть направлен в адрес регионального оператора.

32. Согласно статье 13 областного закона мониторинг технического состояния многоквартирных домов осуществляется государственной жилищной инспекцией администрации Владимирской области. Следовательно, региональный оператор не вправе выполнять функции, возложенные на органы государственной власти.

33. В силу статьи 169 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере, не меньше, чем определен субъектом Федерации. В случае неоплаты обязательного взноса на капитальный ремонт задолженность будет взыскиваться в судебном порядке с применением финансовых санкций, установленных статьей 155 Жилищного кодекса РФ.

34. Порядок возврата средств в случае признания дома аварийным предусмотрен статьей 17 областного закона, согласно которой в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета и (или) региональный оператор обязан выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта, которые используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.

35. Статьей 178 Жилищного кодекса РФ установлен запрет на создание региональным оператором филиалов или представительств.

36. Региональный оператор вправе размещать временно свободные денежные средства, находящиеся на счете регионального оператора, в депозиты.

37. Индексация средств, находящихся на счете регионального оператора не предусмотрена, однако для снижения инфляционных процессов он вправе разместить денежные средства на депозитах.

38. Выбор специального счета может быть осуществлен собственниками любого дома, независимо от выбранного способа управления многоквартирным домом. Вместе с тем, владельцем специального счета может быть только ТСЖ, ЖСК (или иной кооператив), а также региональный оператор.

Генеральный директор



А.А. Кулешов