

ВНИМАНИЕ!

Бесплатно скачивая документы с сайта **Суд.Гуру**, Вы дополнительно получаете возможность на бесплатную юридическую консультацию!

Всего 3 минуты вашего времени:

Достаточно набрать в браузере <http://sud.guru/>, задать свой вопрос в окошке на страницах сайта и наш специалист сам перезвонит вам и предложит законное решение проблемы!

Странно... А почему бесплатно? Все просто:

Чем качественней и чаще мы отвечаем на вопросы, тем больше у нас рекламодателей. Грубо говоря, наши рекламодатели платят нам за то, что мы помогаем вам!

Пробуйте и рассказывайте другим!

*** P.S. Перед печатью документа данный текст можно удалить..



КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ВАШЕГО ДОМА

(пособие для собственников)

ВВЕДЕНИЕ

Для большинства людей, проживающих в многоквартирных домах, стали важными и волнующими вопросы капитального ремонта. Что ремонт общего имущества нужен, понимают все: собственники квартир и нежилых помещений, представители всех уровней власти и рядовые чиновники. Но остаются главные вопросы:

Кто отвечает за капитальный ремонт? Когда, кем, в каком объеме он будет проводиться? За чей счет?

Многочисленные обращения к депутатам и их помощникам, в Законодательное Собрание Новосибирской области и его комитеты побудили авторов подготовить это пособие для собственников.

Надеемся, что оно будет понятно, полезно, поможет найти многие ответы и подскажет, какие последовательные шаги необходимо предпринять собственникам квартир в многоквартирных домах для организации и подготовки, а затем и проведения капитального ремонта общего имущества

В конце декабря 2012 года в Жилищном кодексе Российской Федерации появился новый раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»¹.

Новое федеральное законодательство определило главное: система проведения капитального ремонта многоквартирных домов претерпела значительные изменения. Изменения касаются каждого собственника помещений в многоквартирном доме, появляются новые возможности для проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома. Одновременно определены новые обязанности собственников, связанные с накоплением средств на капитальный ремонт в виде ежемесячных взносов.

С целью детализации норм Жилищного в июле 2013 года принят Закон Новосибирской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области»².

Комитетом Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам ранее уже были подготовлены информационные материалы и краткие разъяснения основных понятий и изменений в законодательстве в части капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах. Материалы размещены на интернет-сайте Законодательного Собрания Новосибирской области (~~www.zsnso.ru/999/~~). Но поскольку не каждый имеет дома компьютер, группой депутатов и специалистов подготовлено настоящее

¹ Изменения в Жилищный кодекс внесены Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»

² Закон Новосибирской области от 5 июля 2013 года № 360-ОЗ

пособие для того, чтобы рассказать собственникам помещений в многоквартирных домах о новом законодательстве, которое всем придется соблюдать, разъяснить сложные моменты, помочь сделать правильный выбор при принятии решений о капитальном ремонте своего дома и о возможностях рационального сбора средств на ремонт. В тексте будут приводиться ссылки на статьи, части статей Жилищного кодекса и закона Новосибирской области, чтобы читатель при желании мог легко сам найти необходимую ему законодательную норму.

I. ИЗМЕНЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ОПЛАТЕ РАСХОДОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Обязательные взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома – кто должен их вносить?

Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме нести расходы на выполнение капитального ремонта общего имущества была определена Жилищным кодексом с момента его принятия (2005 г.). Но до декабря 2012 года вводить или нет плату на капитальный ремонт, в каком размере ее вводить, решало общее собрание собственников помещений в доме. Если решение о накоплении средств не принималось, плата на капитальный ремонт не включалась в ежемесячные платежи собственников.

Дома старели, здравый смысл подсказывал: ремонт был необходим немедленно или в скором будущем, но собственники не готовились к нему, не имели «резервных» средств.

Согласно внесенным в Жилищный кодекс изменениям *собственники помещений теперь обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт* общего имущества в многоквартирном доме (далее – взносы на капитальный ремонт). Это сказано в части 1 статьи 169 Жилищного кодекса.

Обязанность вносить взносы на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме – на собственников квартир и собственников нежилых помещений, на граждан, юридических лиц, на собственников муниципальных и государственных помещений. Взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 2 статьи 154 ЖК). Такой взнос стал частью квартирной платы, его нельзя исключить собственнику самому индивидуально, не доплатить по своим личным соображениям.

В случае если право собственности на помещение перешло к новому собственнику, а у прежнего остались долги по уплате взноса на капитальный ремонт, новый собственник обязан не только вносить взнос на капитальный ремонт, но и погасить долг прежнего собственника (часть 3 статьи 158 ЖК). То есть долг по взносам на капитальный ремонт общего имущества следует судьбе помещения.

Предусмотрены случаи освобождения от уплаты обязательных взносов.

От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт освобождены собственники помещений:

- в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу;
- в многоквартирном доме, по которому принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором

расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме.

Собственники помещений в таком многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт со следующего месяца после принятия решения об изъятии земельного участка (часть 2 статьи 169 ЖК).

Жилищным кодексом также установлено, что при изъятии земельного участка под многоквартирным домом для муниципальных или государственных нужд, накопленные в фонде капитального ремонта средства возвращаются собственникам помещений в многоквартирном доме. Распределение средств осуществляется пропорционально уплаченным собственниками помещений взносам. Если собственник помещений поменялся, новый собственник получит не только то, что уплатил он сам, но и взносы предыдущего собственника помещения (часть 2 статьи 174 ЖК).

На основании каких решений выполняется изъятие жилых помещений, какое жилье будет предоставлено взамен изъятого, рассматривается индивидуально по каждому отдельному дому и случаю.

Подчеркнем, что речь идет именно о собственниках жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах. Наниматели муниципальных (и государственных) квартир не платят взносы на капитальный ремонт, потому что это обязанность наймодателей - собственников государственного или муниципального жилищного фонда (часть 1 статьи 154 ЖК).

Зачем законодательно введены обязательные взносы на капитальный ремонт?

Наличие собственности с неизбежностью влечет расходы на содержание и ремонт этой собственности. Это в полной мере относится и к помещениям в многоквартирных домах. Но собственники квартир по своей инициативе до сих пор почти никогда не принимали решений об установлении платы на капитальный ремонт, накоплении средств, чтобы к планируемому сроку его проведения у них были деньги на оплату работ. Не так давно все большие ремонты планировались жилищными организациями, а приватизированных или приобретенных за деньги квартир было мало. Все «заработанные» и полученные квартиры принадлежали государству или организациям, вот люди и надеялись на государство.

Как показала жизнь, собственниками квартир граждане стали добровольно но одновременно с приватизацией квартиры они стали собственниками доли в общем имуществе многоквартирного дома, пропорциональной соответствующей площади квартиры. А те, кто стал собственниками квартиры в новостройке или купил готовую квартиру, тоже хорошо понимают, что покупают одновременно с квартирой долю в общем имуществе многоквартирного дома.

Поскольку расходы на капитальный ремонт бывают достаточно велики, чтобы не было ситуаций, когда одновременно нужна большая сумма, а у собственников ее нет, и сразу собрать столько денег они не могут, принято решение, чтобы собственники постепенно накапливали средства на капитальный ремонт дома.

Жилищный кодекс установил **обязательные взносы на капитальный ремонт для того, чтобы для каждого многоквартирного дома создать фонд капитального ремонта** –

запас денег, за счет которого будут оплачиваться расходы на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений (часть 2 статьи 158 ЖК).

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт

Жилищным кодексом установлено, что вопрос о том, сколько платить, тоже не будет вопросом дискуссий. *Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливает субъект Российской Федерации (законом Новосибирской области)*. Платить меньше, чем установленный минимальный размер взноса собственники помещений не вправе (часть 1 статьи 169 ЖК). Но при желании собственников быстрее провести капитальный ремонт, либо дополнительные работы сверх запланированных, они могут на общем собрании принять решение об увеличении размера взноса на капитальный ремонт общего имущества дома, вносить ежемесячно больше, чем установленный минимальный размер (часть 8.2 статьи 156 ЖК). Или могут установить размер единовременного дополнительного взноса на капитальный ремонт.

В Новосибирской области минимальный размер взноса устанавливается в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным органом, - Министерством регионального развития Российской Федерации³, в порядке, установленном региональным законом (законом Новосибирской области).

Минимальный размер взноса устанавливается постановлением Правительства Новосибирской области на трехлетний период с разбивкой по годам и может индексироваться на второй и третий год указанного трехлетнего периода, но не более уровня инфляции.

В Новосибирской области минимальный размер взноса должен устанавливаться дифференцированно в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом:

- типа и этажности многоквартирного дома;
- стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома;
- нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);
- а также с учетом установленного Жилищным кодексом и законом Новосибирской области перечня работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта (часть 1 статьи 3 Закона НСО).

Минимальный размер взноса устанавливается в срок до 1 октября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта в рублях в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику помещения. Поэтому *ежемесячный размер взноса на капитальный ремонт, который должен оплачивать собственник, определяется умножением установленного минимального размера взноса на общую площадь его помещения.*

³ Методические рекомендации по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт утверждены приказом министерства регионального развития РФ от 10 июля 2013 г. № 288

Меры поддержки собственников с низкими доходами при внесении ими взносов на капитальный ремонт

Введение обязательного взноса на капитальный ремонт увеличивает ежемесячные расходы собственников помещений, связанные с оплатой содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг.

Раньше, когда плата на капитальный ремонт не была обязательной, она не включалась в размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, который используется для определения прав граждан на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. То есть собрание собственников устанавливало плату на капитальный ремонт, но не учитывался рост расходов граждан с низкими доходами, никто не оказывал им поддержки.

Жилищным кодексом и законом Новосибирской области предусмотрена поддержка собственников квартир с низкими доходами при внесении обязательных взносов на капитальный ремонт. Одновременно с внесением в Жилищный кодекс норм, связанных с обязательностью для собственников помещений взноса на капитальный ремонт, внесено специальное дополнение, согласно которому *расходы собственников жилых помещений на уплату взноса на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, по которым может быть предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг* (часть 6 статьи 159).

Поэтому введение обязательного взноса на капитальный ремонт в установленном минимальном размере не должно привести к ухудшению финансового положения собственников – граждан с низкими доходами, которые уже получают субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. За счет взносов увеличится ежемесячная плата граждан с низкими доходами, но соответственно будет увеличен размер субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг.

Кроме того при такой гарантированной государственной поддержке право на получение субсидии может возникнуть у граждан, которые до введения обязательного взноса на капитальный ремонт не были получателями субсидий, если их расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг, включая взнос на капитальный ремонт, превысят установленную в Новосибирской области максимально допустимую долю в совокупном доходе семьи.

Когда возникает обязанность вносить обязательные взносы на капитальный ремонт?

Общее правило состоит в том, что обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт возникает с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме (часть 3 статьи 158 ЖК). Но поскольку обязательные взносы на капитальный ремонт введены в Жилищный кодекс только в декабре 2012 года, в нем специально указано, с какого момента собственники помещений в многоквартирном доме должны вносить эти взносы. Жилищный кодекс не устанавливает какую-то конкретную дату, с которой начинается уплата обязательных взносов на капитальный ремонт. Возникновение этой обязанности связано с опубликованием региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов, в которую вошел многоквартирный дом.

Согласно Жилищному кодексу **обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех календарных месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта**, в которую включен многоквартирный дом (часть 3 статьи 169 ЖК). Четыре месяца отсчитываются, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была опубликована региональная программа. Поэтому, **если региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области, будет утверждена и опубликована до конца ноября 2013 года, как предусматривается региональным законом, четырехмесячный период закончится в марте 2014 года, а с апреля собственники помещений должны начать платить взносы на капитальный ремонт.**

Фонд капитального ремонта и средства, за счет которых он формируется

Как мы уже говорили, фонд капитального ремонт – это средства, предназначенные для финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Фонд капитального ремонта должен быть создан для каждого многоквартирного дома.

Основной источник средств наполнения фонда капитального ремонта – ежемесячные взносы собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт. Эти взносы уплачиваются исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт или в большем размере, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в доме.

Кроме взносов на капитальный ремонт в фонд капитального ремонта зачисляются также:

- проценты, уплаченные собственниками помещений за просрочку внесения взносов (их размер также устанавливается общим собранием собственников);
- проценты, начисленные кредитной организацией за пользование денежными средствами на специальном счете фонда капитального ремонта (часть 1 статьи 170 ЖК).

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья в фонд капитального ремонта можно также направлять:

- доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме (например, доходы от размещения на доме рекламы, сдачи в аренду нежилых помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме);
- средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества (часть 4 статьи 169 ЖК).

Для оплаты каких расходов можно использовать средства фонда капитального ремонта

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для:

- оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- оплаты услуг по строительному контролю;
- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту;
- уплаты процентов за пользование кредитами, займами;

- оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на капитальный ремонт многоквартирного дома (часть 1 статьи 174 ЖК).

При этом Жилищным кодексом установлены ограничения по использованию средств фонда капитального ремонта, сформированных за счет взносов собственников помещений исходя минимального размера взноса на капитальный ремонт (схема 1). Эту часть фонда капитального ремонта можно использовать только для оплаты установленного перечня услуг и работ по капитальному ремонту, для погашения кредитов и займов, которые были получены для выполнения этих работ и уплаты процентов по таким кредитам и займам (часть 1 статьи 174 ЖК).

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту, которые могут быть оплачены за счет средств от взносов минимального установленного размера, определил Жилищный кодекс (часть 1 статьи 166 ЖК). Этот перечень включает:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) 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);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Законом Новосибирской области установлен дополнительный перечень услуг и работ, которые также могут оплачиваться за счет средств от минимального размера взноса (статья 14 Закона НСО). Этот перечень включает:

- разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- проведение экспертизы проектно-сметной документации;
- энергетическое обследование многоквартирного дома, проводимое в соответствии с Федеральным законом 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- техническую инвентаризацию и паспортизацию многоквартирного дома.

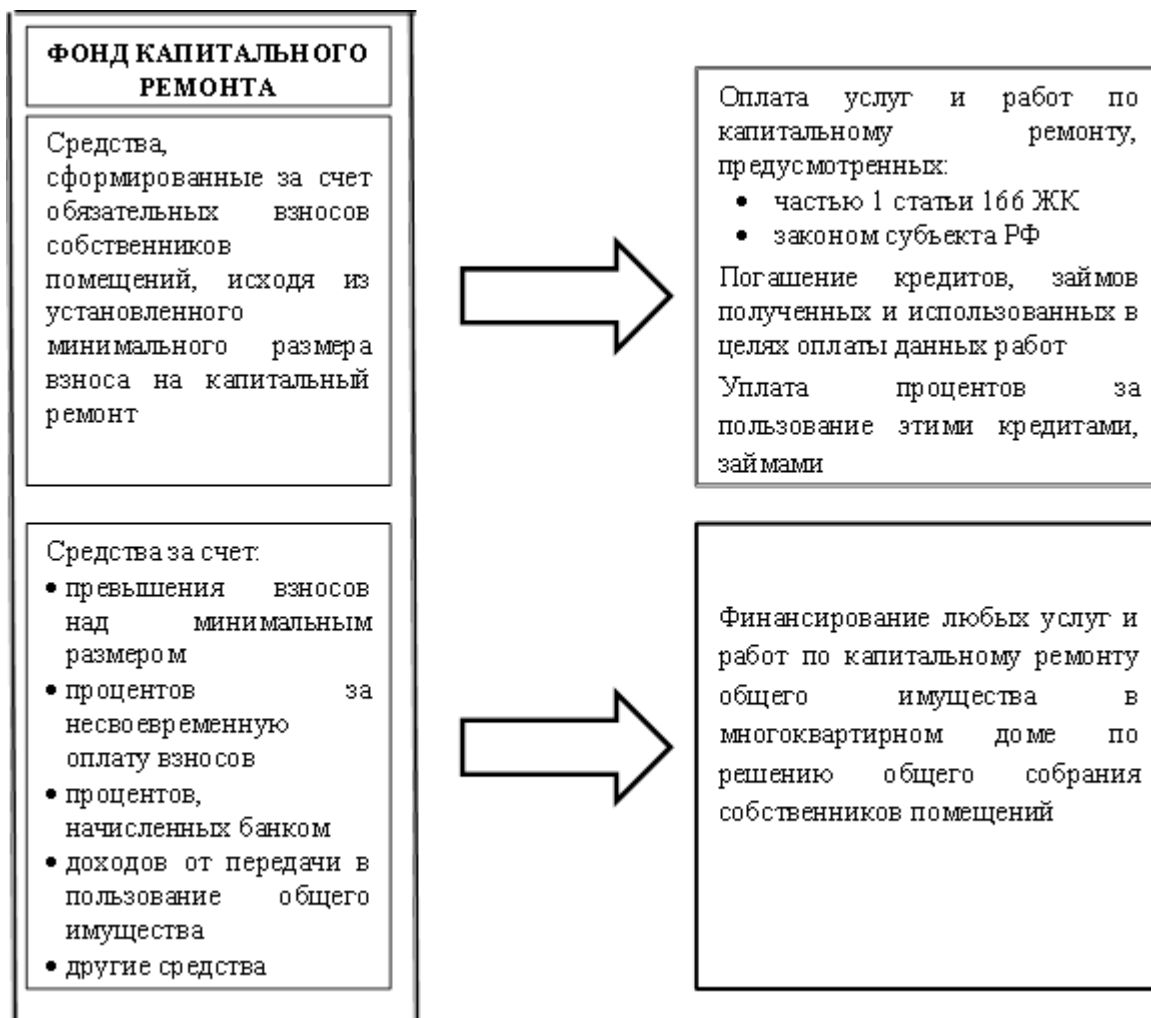


Схема 1. Использование средств фонда капитального ремонта

Таким образом, Закон Новосибирской области существенно расширил перечень услуг и работ, которые можно оплатить за счет взносов минимального размера. Принимая на общем собрании решение о том, нужно ли установить размер взноса на капитальный ремонт больше, чем установленный Правительством Новосибирской области минимальный размер взноса, собственникам помещений надо учитывать, есть ли необходимость провести работы по капитальному ремонту, которые не вошли ни в перечень, установленный Жилищным кодексом, ни в перечень, установленный законом Новосибирской области. Если такая необходимость (или желание) есть, а других доходов для наполнения фонда капитального ремонта нет, то необходимо увеличивать размер взноса на капитальный ремонт.

Если собственники помещений в многоквартирном доме примут решение установить взнос на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, который установлен решением Правительства Новосибирской области, то часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет получившегося превышения размера взноса, по решению общего собрания собственников помещений может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 166 ЖК).

В случае если многоквартирный дом будет признан аварийным, собственники помещений на общем собрании могут принять решение о сносе дома или его реконструкции. В соответствии с решением общего собрания накопленные в фонде капитального ремонта средства можно будет использовать для сноса дома или для реконструкции многоквартирного дома (часть 2 статьи 174 ЖК).

II. СПОСОБЫ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Какие способы формирования фонда капитального ремонта установил Жилищный кодекс и в чем их различия

Под способом формирования фонда капитального ремонта подразумевается, прежде всего, на чей банковский счет перечисляются ежемесячные взносы собственников помещений в многоквартирном доме.

Жилищный кодекс (часть 3 статьи 170) определил только два возможных способа формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет, открытый в кредитной организации (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора – организации, специально созданной субъектом Российской Федерации (далее – формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора)

Это совершенно различные способы накопления и использования средств взносов собственников помещений.

Формирование фонда ремонта на специальном счете – финансирование капитального ремонта только своего многоквартирного дома

Формировать фонд капитального ремонта на специальном счете – это означает, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (в банке). Этот банковский счет по решению общего собрания открывает выбранное собственниками помещений юридическое лицо (схема 2).



Схема 2. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Юридическое лицо, которые выбрали собственники помещений, открывает специальный счет на свое имя и является владельцем специального счета.

Жилищный кодекс определил, какое юридическое лицо может быть владельцем специального счета (части 3 и 4 статьи 175 ЖК). Владелец специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное в одном многоквартирном доме или в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать;
- жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;
- региональный оператор.

Специальный счет может быть открыт только в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд. рублей (часть 2 статьи 176 ЖК).

На специальном счете фонд капитального ремонта накапливается в виде денежных средств (часть 3 статьи 170 ЖК).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе создавать фонд капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальный счет могут «накапливаться» средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома (часть 4 статьи 175 ЖК). Иначе говоря, действует правило – «Один многоквартирный дом – один специальный счет».

Слово «специальный», используемое для обозначения банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, означает, что законодательством установлены особые условия для открытия такого специального счета и совершения операция со средствами на таком банковском счете.

Главная особенность специального счета для фонда капитального ремонта состоит в том, что независимо от того, кто открыл такой банковский счет (кто

является владельцем специального банковского счета), денежные средства, которые находятся на этом счете, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 36.1 ЖК).

Доля собственника помещения в многоквартирном доме на денежные средства на специальном счете пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения (и предшествующим собственником помещения) (часть 1 статьи 36.1 ЖК).

Правовое регулирование прав собственников помещений на денежные средства на специальном счете аналогично регулированию права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество в многоквартирном доме:

- право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение (часть 3 статьи 36.1);
- собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете (часть 5 статьи 36.1 ЖК);
- при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете (часть 4 статьи 36.1 ЖК).

Эти положения Жилищного кодекса означают, что при продаже квартиры собственник не может забрать уплаченные им взносы на капитальный ремонт из фонда капитального ремонта, право на эти средства переходит к новому собственнику квартиры. Но никто из собственников помещений не может самостоятельно распоряжаться своей долей средств фонда капитального ремонта, единолично решать, на что, как и когда истратить свою долю средств. Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Средства со специального счета могут расходоваться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов (статья 177 ЖК).

Средства фонда капитального ремонта на специальном счете всегда доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый региональной программой срок проведения этих работ еще не наступил.

Средства собственников помещений в фонде капитального ремонта на специальном счете защищены от утраты и нецелевого использования:

- специальный счет имеют право открывать только самые крупные банки в стране, риск их банкротства минимален;
- возможные операции со средствами на специальном счете определены Жилищным кодексом (часть 1 статьи 177 ЖК); банк обязан следить за тем, чтобы со средствами на специальном счете владелец счета не совершал операций, не предусмотренных Жилищным кодексом;

- для перечисления средств со специального счета по распоряжению владельца специального счета обязательно должен быть представлен протокол общего собрания собственников помещений, подтверждающий решение о выполнении работ по капитальному ремонту или о заключении кредитного договора для финансирования работ по капитальному ремонту (части 4 и 5 статьи 177 ЖК);
- поскольку денежные средства, находящиеся на специальном счете, не являются собственностью владельца специального счета, за счет этих средств не могут быть оплачены долги юридического лица – владельца специального счета (кроме обязательств по договорам на выполнение услуг / работ по капитальному ремонту, заключенным на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме). В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу (части 6 и 7 статьи 175 ЖК);
- банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета должны по требованию любого собственника помещений в многоквартирном доме предоставлять информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, обо всех операциях по специальному счету.

В соответствии с Жилищным кодексом (часть 8 статьи 170 ЖК) Законом Новосибирской области (статья 4) установлен минимальный размер фонда капитального ремонта на специальных счетах – 70⁴ процентов от размера предельной стоимости капитального ремонта дома. Стоимость капитального ремонта рассчитывается исходя из перечня услуг и работ по капитальному ремонту, определенного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и указанного в региональной программе капитального ремонта. Это сделано для того, чтобы средства собственников помещений не обесценивались из-за инфляции при длительном хранении в случае, когда ремонт дома запланирован на отдаленный срок.

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора – передача средств в «общий котел» (или для взаимного финансирования многоквартирных домов)

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет организации, специально созданной субъектом Российской Федерации (Новосибирской областью) для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Главной особенностью этого способа формирования фонда капитального ремонта является то, что взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора (часть 1 статьи 179 ЖК), а фонд капитального ремонта формируется в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (пункт 2 части 3 статьи 170 ЖК). Это означает, что *собственники помещений теряют*

⁴ В Законодательном Собрании Новосибирской области подготовлен проект закона, предусматривающий снижение минимального размера фонда капитального ремонта до 30 процентов.

право на деньги, но взамен у них появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта (часть 1 статьи 182 ЖК).

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учет средств фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому. Кроме того учет ведется и отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 183 ЖК).

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление многоквартирным домом, сведения по формированию и расходованию средств фонда капитального ремонта, который формируется у регионального оператора (части 2 и 3 статьи 183 ЖК), поэтому собственники помещения могут иметь информацию о том, сколько средств они «накопили» у регионального оператора.

Но средства, перечисленные собственниками помещений региональному оператору, не лежат на счете регионального оператора до тех пор, пока не придет время проводить капитальный ремонт дома. Согласно Жилищному кодексу (часть 1 статьи 182) региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (схема 3). Именно поэтому способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора часто называют «общий котел».

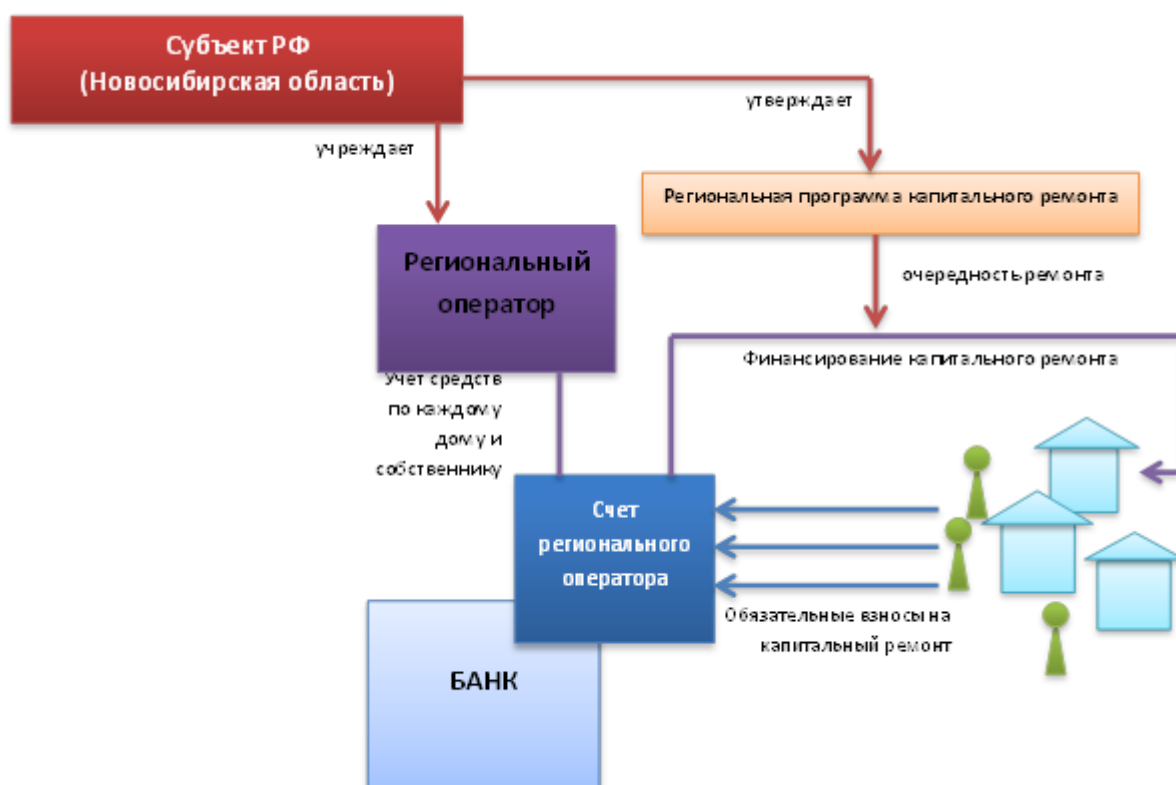


Схема 3. Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора

Региональный оператор должен обеспечить проведение капитального ремонта многоквартирного дома, собственники помещений в котором перечисляют ему свои взносы на капитальный ремонт, в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта. В случае если для финансирования капитального ремонта какого-то дома в срок, определенный региональной программой, недостаточно средств фонда капитального ремонта, собранных собственниками этого дома, региональный оператор использует для финансирования ремонта средства, полученные от собственников помещений в других многоквартирных домах, в которых в этом году ремонт проводиться не будет (часть 1 статьи 182 ЖК). Таким образом, фактически, через регионального оператора собственники помещений в одном доме берут в долг деньги собственников помещений в других многоквартирных домах, но это учитывается как «заём у регионального оператора».

Собственники помещений в доме, на ремонт которого израсходовано средств больше, чем они накопили в фонде капитального ремонта, возмещают региональному оператору заемные средства своими последующими взносами на капитальный ремонт (часть 7 статьи 182 ЖК).

Ответственность регионального оператора

Жилищным кодексом предусмотрена ответственность регионального оператора за неисполнение или ненадлежащее исполнение им своих обязательств перед собственниками помещений по проведению капитального ремонта многоквартирного дома на внесенные ему собственниками помещений средства. Если в предусмотренный региональной программой капитального ремонта срок региональный оператор не проведет ремонт дома, региональный оператор должен возместить собственникам помещений причиненные собственникам убытки в размере внесенных ему взносов на капитальный ремонт (часть 5 статьи 178 ЖК). Правительство Новосибирской области несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах (часть 6 статьи 178 ЖК). Это означает, что в случае, если к запланированному сроку проведения капитального ремонта дома у регионального оператора не окажется средств на выполнение ремонта, то средства должны быть выделены из регионального (областного) бюджета в размере, равном сумме внесенных собственниками помещений взносов для многоквартирных домов области.

Законом Новосибирской области предусмотрены дополнительные гарантии сохранности средств собственников помещений многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (статья 19 закона НСО). Новосибирская область гарантирует:

- возврат средств фондов капитального ремонта в объеме уплаченных ими взносов на капитальный ремонт с учетом индексации на ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- возврат средств фонда капитального ремонта в объеме уплаченных взносов с учетом индексации на ставку рефинансирования Центрального банка

Российской Федерации в случае прекращения действия региональной программы капитального ремонта в связи с изменением федерального законодательства, если иное не будет установлено федеральным законом.

III. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Цели, содержание и срок региональной программы капитального ремонта

В соответствии с Жилищным кодексом в субъектах Российской Федерации должны быть приняты региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта). Региональная программа капитального ремонта утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (часть 1 статьи 168 ЖК). В Новосибирской области региональную программу утверждает Правительство Новосибирской области (пункт 3 части 2 статьи 2 Закона НСО).

Цели принятия региональной программы:

- планирование и организация проведения капитального ремонта многоквартирных домов на территории субъекта Российской Федерации (Новосибирской области);
- планирование предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов за счет бюджета субъекта Российской Федерации (Новосибирской области);
- планирование предоставления муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов за счет местных бюджетов.

Особенностью новой региональной программы капитального ремонта является то, что в нее **включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации** (Новосибирской области), за исключением тех домов, которые признаны аварийными и подлежащими сносу. Поэтому собственникам помещений не нужно как раньше добиваться включения своего дома в региональную программу, он будет включен в нее в соответствии с требованиями законодательства.

Требования к содержанию региональной программы установлены Жилищным кодексом (часть 2 статьи 168 ЖК), учтены и дополнены законом Новосибирской области (статья 10 Закона НСО). Соответственно региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов на территории Новосибирской области должна включать в себя:

- 1) наименование муниципального образования Новосибирской области, на территории которого находится многоквартирный дом;
- 2) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке, аварийными и подлежащими сносу;
- 3) информацию об износе общего имущества многоквартирного дома, определяемом по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома на момент включения такого дома в региональную программу капитального ремонта;

- 4) дату ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;
- 5) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- 6) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе сроки выполнения каждого вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) дату проведения и вид последнего капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Региональная программа капитального ремонта Новосибирской области формируется на основании сведений об общем имуществе в каждом многоквартирном доме, которые представляют в органы местного самоуправления лица (организации), осуществляющие управление многоквартирными домами. Эти сведения обобщаются органами местного самоуправления и представляются в уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области (статья 8 Закона НСО).

Согласно Жилищному кодексу (часть 2 статьи 168) срок, на который формируется региональная программа, должен быть таким, чтобы за время ее выполнения во всех многоквартирных домах на территории субъекта Российской Федерации был проведен капитальный ремонт. Законом Новосибирской области, после предварительного анализа состояния жилищного фонда в муниципальных образованиях области, установлено, что ***проведение капитального ремонта планируется на 25-летний период*** (часть 2 статьи 7 закона НСО).

После опубликования утвержденной региональной программы собственники помещений смогут увидеть, какие виды работ по капитальному ремонту, и на какой год предусмотрены программой для их дома. Это необходимо знать, потому что при принятии решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники должны утвердить перечень услуг и работ и срок проведения капитального ремонта дома, в первую очередь ориентируясь на региональную программу. При выборе способа формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора эта информация должна быть отражена в договоре между собственниками помещений и региональным оператором.

Региональная программа должна обновляться («актуализироваться», как сказано в Жилищном кодексе) не реже чем один раз в год (часть 5 статьи 168 ЖК). При этом в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов Новосибирской области программы будут включаться сведения:

- 1) о многоквартирных домах, в которых в истекшем году был проведен капитальный ремонт общего имущества (выполнены услуги и (или) работы по капитальному ремонту);
- 2) о вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных домах;
- 3) о многоквартирных домах, в отношении которых установлено наличие угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- 4) о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Включение в региональную программу домов, введенных в эксплуатацию по завершении строительства, будет означать возникновение обязанностей у собственников помещений в таких домах формировать фонд капитального ремонта (уплачивать

обязательные взносы на капитальный ремонт). Установление, что в каком-то многоквартирном доме возникла угроза безопасности жизни и здоровью граждан, будет означать, что проведение капитального ремонта в этом доме становится приоритетным. А признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, как уже говорилось, будет означать, что собственники помещений в таком доме освобождаются от обязанности вносить взносы на капитальные ремонт и им должны быть возвращены накопленные в фонде капитального ремонта средства (после оплаты затрат на снос дома).

Очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов в региональной программе

При формировании региональной программы капитального ремонта решается, на какой год запланировать проведение капитального ремонта того или иного дома, какие многоквартирные дома должны быть отремонтированы в первые годы выполнения программы, а какие позже. Очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов в региональной программе должна определяться исходя из критериев, установленных законом Новосибирской области, при этом в первоочередном порядке региональной программой должно предусматриваться проведение капитального ремонта (часть 3 статьи 168 ЖК):

- многоквартирных домов, проведение капитального ремонта которых требовалось на дату приватизации первого жилого помещения (при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы);
- многоквартирных домов, необходимость капитального ремонта которых установлена в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации⁵.

Это означает, что прежде всего должен планироваться капитальный ремонт домов, в отношении которых не исполнена обязанность бывшего муниципального или государственного собственника квартир провести капитальный ремонт дома (если установлено, что приватизация первой квартиры осуществлялась в доме, требующем капитального ремонта). Такие дома включаются в региональную программу на первые годы ее выполнения. Кроме того, первоочередными для проведения ремонта являются многоквартирные дома, ремонт которых (или проведение отдельных видов работ по капитальному ремонту) нельзя откладывать, потому что их состояние создает угрозу жизни и безопасности проживающих в них граждан.

Законом Новосибирской области установлены следующие **критерии определения очередности** проведения капитального ремонта многоквартирных домов (статья 11 Закона НСО):

⁵ Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме» от 28.05.2013 размещен на сайте Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в разделе «Региональные системы капремонта».

- 1) износ общего имущества многоквартирного дома, определяемый по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома;
- 2) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 3) дата и вид проведения последнего капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- 4) наличие угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Предложения по очередности проведения капитального ремонта многоквартирных домов при формировании региональной программы капитального ремонта предоставляются в уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области органы местного самоуправления (часть 4 статьи 8 закона НСО). А подготавливаются эти предложения на основе сведений об общем имуществе в каждом многоквартирном доме, которые должны представить лица, управляющие многоквартирными домами.

Можно ли изменить срок и виды работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в региональной программе?

Жилищный кодекс установил, что внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих *перенос установленного срока капитального ремонта многоквартирного дома на более поздний период, сокращение перечня* планируемых услуг и работ по капитальному ремонту *не допускается. Исключения* возможны *только в случае принятия решения* о переносе срока и (или) сокращения перечня услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома *собственниками помещений* в этом доме (часть 4 статьи 168 ЖК). Собственники помещений вправе принять такое решение *только при условии* подтверждения того, что в запланированный программой *срок проведение капитального ремонта* (отдельных работ по капитальному ремонту) *не является необходимым*. Отсутствие необходимости проведения работ по капитальному ремонту в данный срок должно устанавливаться в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Перенесение на более ранний год региональной программы выполнения капитального ремонта многоквартирного дома (отдельных видов работ) возможно, если будет установлено возникновение угрозы безопасности жизни и здоровью граждан в таком доме. **Необходимость неотложного проведения капитального ремонта также должна быть подтверждена в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.**

Порядок внесения изменений в региональную программу установлен Законом Новосибирской области (статья 9 Закона НСО). Предложения по внесению изменений в региональную программу предоставляются органами местного самоуправления в уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области не позднее 1 сентября текущего года. Эти предложения разрабатываются на основе сведений, которые в срок не позднее 1 августа текущего года представляют в органы местного самоуправления лица, управляющие многоквартирным домом (управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, уполномоченный

общим собранием собственник помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта в более ранний срок и в объеме (перечне) большем, чем установлено региональной программой. Такое решение возможно, когда в фонде капитального ремонта на специальном счете достаточно для этого средств или собственники помещений могут взять в кредит недостающую для ремонта сумму. При принятии решения необходимо учитывать, что за счет фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, можно финансировать только те работы, которые входят в перечень, установленный Жилищным кодексом и Законом Новосибирской области. Проведение более ранних ремонтов за счет собственных средств собственников помещений и привлеченных ими кредитов можно осуществить и без внесения изменений в региональную программу (часть 4 статьи 181 ЖК).

Сведения о таких ремонтах затем учитываются в региональной программе при ее актуализации.

Если в многоквартирном доме по решению собственников помещений досрочно проведены работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, стоимость таких работ (но не свыше размера предельной стоимости этих работ) засчитывается в счет исполнения обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта у регионального оператора (часть 4 статьи 181 ЖК, часть 1 статьи 21 Закона НСО).

Порядок зачета стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту установлен статьей 21 Закона Новосибирской области.

IV. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР

Региональный оператор – это юридическое лицо, некоммерческая организация в организационно-правовой форме «фонд» (часть 1 статьи 178 ЖК).

Законом Новосибирской области (часть 1 статьи 16) установлено, что в области создаются два региональных оператора:

- региональный оператор, действующий на всей территории Новосибирской области, за исключением города Новосибирска;
- региональный оператор, действующий на территории города Новосибирска.

Деятельность регионального оператора регулируется Жилищным кодексом, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Законом Новосибирской области, уставом регионального оператора.

В соответствии с Жилищным кодексом (часть 1 статьи 180) функциями регионального оператора являются:

- 1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

- 2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;
- 3) 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;
- 4) 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, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;
- 5) взаимодействие с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 6) иные предусмотренные Жилищным кодексом, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

Законом Новосибирской области (статья 17) дополнительно определены такие функции регионального оператора как:

- субсидирование части процентной ставки по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- оказание бесплатной консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения, функционирования жилищно-коммунального хозяйства;
- привлечение лиц, уполномоченных действовать от имени собственников помещений в многоквартирных домах, к приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Имущество регионального оператора формируется за счет:

- 1) взносов учредителя;
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 3) других не запрещенных законом источников (часть 1 статьи 179 ЖК).

Согласно Жилищному кодексу (часть 3 статьи 189) *средства, полученные региональным оператором от собственников помещений* в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора, *могут использоваться только для финансирования капитального ремонта многоквартирных*

домов. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Деятельность региональных операторов, созданных в Новосибирской области, осуществляется за счет средств областного бюджета Новосибирской области и иных незапрещенных источников, установленных федеральным законодательством, регулирующим деятельность некоммерческих организаций (часть 2 статьи 16 Закона НСО).

Основная задача регионального оператора – обеспечить проведение капитального ремонта тех многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта у регионального оператора (перечисляют на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт), и включенных в региональную программу на определенный год.

Поскольку региональный оператор для финансирования капитального ремонта таких многоквартирных домов может использовать средства фондов ремонтов не только этих домов, но и тех, срок ремонта которых запланирован на более поздние годы, возникает риск «финансовой пирамиды»: все поступающие средства расходуются на капитальный ремонт тех многоквартирных домов, которые включены в региональную программу на первые годы, а на дома, запланированные на поздние сроки денег не хватит. Чтобы это предотвратить, Жилищный кодекс дополнительно к субсидиарной ответственности субъекта Российской Федерации (Новосибирской области) установил требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора (статья 185 ЖК).

Основное требование к финансовой устойчивости регионального оператора заключается в том, что региональный оператор ежегодно может расходовать на финансирование капитального ремонта только определенную долю средств формирующихся у него фондов капитального ремонта домов, ремонт которых запланирован в будущем периоде (часть 2 статьи 185 ЖК).

Законом Новосибирской области установлено, что региональный оператор вправе ежегодно израсходовать на финансирование региональной программы только 90% тех средств, которые поступили ему за предшествующий год в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, и остатка средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах по состоянию на 1 января предшествующего года (часть 1 статьи 22 Закона НСО). А в первый год реализации региональной программы капитального ремонта региональный оператор вправе направить на ее финансирование не более 70 процентов от объема взносов, планируемых к поступлению на счет (счета) регионального оператора в первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов (часть 2 статьи 22 Закона НСО).

Деятельность регионального оператора, целевое использование им денежных средств, сформированных за счет взносов собственников помещений на капитальный ремонт, контролируется Правительством Новосибирской области (часть 1 статьи 6 Закона НСО). Кроме того, контроль деятельности регионального оператора осуществляют различные федеральные и региональные государственные органы (статья 186 ЖК).

Региональный оператор должен ежегодно отчитываться о своей деятельности (статья 187 ЖК и статья 6 Закона НСО). Годовой отчет и аудиторское заключение по бухгалтерской

(финансовой) отчетности регионального оператора должны размещаться на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Согласно Жилищному кодексу (часть 3 статьи 183 ЖК), региональный оператор обязан по запросу предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом одному представителю собственников (из собственников помещений или иному лицу, имеющему доверенность всех или большинства собственников помещений, следующие сведения):

1) о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;

2) о размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, деятельность регионального оператора будет подконтрольной и прозрачной.

Право собственников помещений выбрать способ формирования фонда капитального ремонта

Согласно Жилищному кодексу право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 170 ЖК).

Как и все важные вопросы по управлению многоквартирным домом выбор способа формирования фонда капитального ремонта относится к полномочиям общего собрания собственников помещений (пункт 1.1 части 2 статьи 44 ЖК). Для принятия решения необходимо количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 46 ЖК).

Эти требования Жилищного кодекса означают, что организаторам общего собрания необходимо приложить много усилий для того, чтобы собственники помещений не только знали о разных способах формирования фонда капитального ремонта, но и пришли к общему мнению, какой способ лучше подходит для подавляющего большинства из них.

При любом способе управления домом собственники помещений вправе выбрать как способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, так и способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора. Но при выборе владельца специального счета собственники помещений должны учитывать ограничения, установленные Жилищным кодексом, о чем будет сказано далее.

В какой срок собственникам помещений нужно принять решение о способе формирования фонда капитального ремонта

Для принятия собственниками помещений решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта и для его реализации Жилищным кодексом *установлен очень короткий срок* – всего два месяца после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта (часть 5 статьи 170 ЖК). При опубликовании программы Новосибирской области в конце ноября 2013 года, собственникам помещений необходимо принять и реализовать решение о том, как они будут формировать фонд капитального ремонта, до конца января 2014 года.

Контроль за выбором способа формирования фондов капитального ремонта осуществляет областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области (далее – госжилинспекция Новосибирской области).

«Реализовать» решение означает, что уведомление о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта должно попасть в реестр уведомлений, который должна вести госжилинспекция Новосибирской области. А если собственники помещений в доме выбрали специальный счет, то сведения о специальном банковском счете, открытом для фонда капитального ремонта, должны быть включены в реестр специальных счетов, который также ведет госжилинспекция Новосибирской области.

Если к окончанию двухмесячного срока госжилинспекция Новосибирской области не получит уведомления о выбранном собственниками помещений способе формирования капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания, а также справки банка об открытии специального банковского счета в случае, если собственники помещений выбрали специальный счет для формирования фонда капитального ремонта, это будет означать, что собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или не реализовали выбранный способ.

Для таких многоквартирных домов способ формирования фонда капитального ремонта определяет своим решением орган местного самоуправления. И это решение может быть только одним – на счете регионального оператора (часть 7 статьи. 170 ЖК). Информацию о том, в каких многоквартирных домах собственники помещений не приняли решение или не реализовали, его органам местного самоуправления предоставляет госжилинспекция Новосибирской области (часть 4 статьи 172 ЖК).

Собственникам помещений в многоквартирных домах необходимо иметь в виду, что если они сами не примут решения о способе формирования фонда капитального ремонта, это решение примет за них орган местного самоуправления.

Созыв общего собрания и повестка дня

Общее собрание собственников помещений, в повестку дня которого включен вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, могут созвать:

- любой из собственников помещений в многоквартирном доме (часть 2 статьи 45 ЖК), в том числе собственники, входящие в состав совета многоквартирного дома или правления жилищного кооператива, правления товарищества собственников жилья;
- орган местного самоуправления.

Полномочие органа местного самоуправления созвать общее собрание в многоквартирном доме для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта установлено частью 6 статьи 170 Жилищного кодекса. Орган местного самоуправления должен созвать общее собрание собственников помещений не позднее, чем за месяц до окончания двухмесячного срока, установленного для принятия решения собственниками помещений. Иначе говоря, орган местного самоуправления созывает общие собрания в многоквартирных домах в первый месяц после опубликования региональной программы капитального ремонта, если такое собрание уже не созвали сами собственники помещений в доме.

Для того, чтобы выбрать способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора, собственникам помещений нужно принять только одно это решение. Но если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании проголосуют за формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, то помимо этого решения на том же общем собрании собственники помещений должны принять еще несколько решений, указанных в части 4 статьи 170 Жилищного кодекса. Поскольку заранее неизвестно, какой способ формирования фонда капитального ремонта будет выбран, в повестку дня общего собрания рекомендуется включить все вопросы, по которым может понадобиться принять решение, если собственники выберут для фонда капитального ремонта специальный счет.

В соответствии с Жилищным кодексом (часть 4 статьи 45 ЖК) сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания и содержать все сведения, указанные в части 5 статьи 45 Жилищного кодекса.

Для принятия решений, связанных с выбором способа формирования фонда капитального ремонта, на очном собрании должны присутствовать собственники помещений, обладающие не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, иначе на таком общем собрании не удастся принять необходимых решений. В случае, если собственников помещений на очном собрании оказалось меньше или не удалось принять решения из-за недостаточного количества голосов, поданных «за», решения общего собрания собственников помещений с указанной выше повесткой дня могут быть приняты *путем проведения заочного голосования*. Чтобы впоследствии избежать споров о правомерности принятых общим собранием решений, рекомендуется и на очном собрании принимать решения путем голосования в письменной форме.

Принятие и реализация решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

В соответствии с повесткой дня общего собрания собственников помещений первый вопрос, по которому надо принять решение – выбор способа формирования фонда капитального ремонта из двух вариантов.

В случае если при голосовании более 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме поданы за то, чтобы **формировать фонд капитального ремонта на специальном счете**, далее принимаются решения по следующим вопросам повестки дня общего собрания.

При принятии решения **о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт** необходимо иметь в виду, что размер взноса не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Новосибирской области. Если собственники помещений захотят принять решение о большем размере взноса, в протоколе общего собрания необходимо специально отразить размер превышения взноса на капитальный ремонт над установленным минимальным размером взноса.

Принимая решение **о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту** общего имущества в многоквартирном доме необходимо учитывать, что этот перечень не может быть меньше перечня услуг и (или) работ, предусмотренного для многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта. Поэтому необходимо или утвердить тот перечень услуг и работ, который установлен для дома региональной программой, или принять решение о перечне, который включает установленные программой услуги и работы по капитальному ремонту и дополнительные услуги и работы по решению собственников помещений.

Сроки проведения капитального ремонта многоквартирного дома (отдельных работ по капитальному ремонту) не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для данного дома. Поэтому необходимо или утвердить те сроки проведения ремонта, которые установлены региональной программой, или принять решение о более раннем сроке проведения капитального ремонта за счет собственных средств собственников помещений и привлеченных ими кредитов, и специально отразить это в протоколе общего собрания.

Решение о владельце специального счета необходимо принимать, учитывая способ управления многоквартирным домом и требования Жилищного кодекса к владельцу специального счета (части 2 и 3 статьи 175 ЖК):

- в случае если многоквартирным домом управляет товарищество собственников жилья (не заключен договор управления с управляющей организацией) и это «однодомное» товарищество, такое ТСЖ может быть владельцем специального счета для фонда капитального ремонта данного многоквартирного дома;
- в случае если товарищество собственников жилья управляет несколькими многоквартирными домами, такое ТСЖ может быть владельцем специальных счетов для фондов капитального ремонта каждого из многоквартирных домов в товариществе;
- если многоквартирным домом управляет жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив (не заключен договор управления домом между кооперативом и управляющей организацией), такой кооператив может быть владельцем специального счета фонда капитального ремонта.

Для жилищных кооператив не установлены ограничения по числу многоквартирных домов, которыми они управляют, или суммарному количеству квартир в домах жилищного

кооператива. Поэтому жилищные кооперативы, самостоятельно управляющие своими домами, могут быть владельцами специальных счетов для своих многоквартирных домов.

Из-за ограничений по суммарному количеству квартир в многоквартирных домах, которыми управляет товарищество собственников жилья, большинство ТСЖ с двумя и более домами не смогут быть владельцами специальных счетов для фондов капитального ремонта своих домов. Если товарищество заключило договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, оно также не может быть владельцем специального счета.

Во всех случаях, когда ТСЖ (или жилищный кооператив) не может быть владельцем специального счета (или собственники помещений не хотят выбрать их в качестве владельцев специального счета), а также при управлении многоквартирным домом управляющей организацией или при управлении домом непосредственно собственниками помещений, владельцем специального счета может быть выбран региональный оператор. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя специального счета для формирования фонда капитального ремонта данного многоквартирного дома (пункт 2 части 1 статьи 180 ЖК).

При принятии решения *о кредитной организации*, в которой будет открыт специальный счет собственникам помещений необходимо иметь в виду, что в соответствии с Жилищным кодексом специальный счет может быть открыт только в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд. рублей (часть 2 статьи 176 ЖК). Информация о таких кредитных организациях ежеквартально размещается на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в сети "Интернет".

После знакомства со списком таких банков рекомендуется проверить, какие из них работают в Новосибирске, а затем сравнить, какие условия предлагают эти банки по открытию и ведению специальных счетов (сколько стоит открыть счет, начисляет ли банк проценты и в каком размере на остаток средств на специальном счете, сколько будет стоить обслуживание счета и проведение операций по перечислению денег со специального счета для оплаты работ по капитальному ремонту).

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, то выбранный собственниками помещений банк должен осуществлять деятельность на территории Новосибирской области (пункт 5 части 4 статьи 170 ЖК).

Если владельцем специального счета выбран региональный оператор, а собственники не выбрали кредитную организацию или выбранная кредитная организация не соответствует установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (пункт 5 части 4 статьи 170 ЖК).

Для реализации выбранного способа формирования фонда капитального ремонта **на специальном счете** в случае, **если владельцем специального счета выбрано товарищество собственников жилья** или жилищный кооператив, эти организации должны:

- обратиться в выбранный общим собранием собственников помещений банк для открытия на свое имя специального счета и представить в банк оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (часть 1 статьи 176 ЖК);

- в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета направить в госжилинспекцию Новосибирской области уведомление о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета (часть 1 статьи 172 ЖК).

Для реализации выбранного способа формирования фонда капитального ремонта **на специальном счете** в случае, **если владельцем специального счета выбран региональный оператор:**

- собственники помещений в многоквартирном доме (уполномоченное общим собранием лицо) должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено это решение (часть 5 статьи 170 ЖК), а также остальные указанные выше решения;
- региональный оператор должен обратиться в кредитную организацию, выбранную собственниками помещений (или выбранную региональным оператором в случаях, установленных Жилищным кодексом), для открытия на свое имя специального счета и предъявить для этого оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений (часть 1 статьи 176 ЖК);
- региональный оператор в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета должен направить в госжилинспекцию Новосибирской области уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, и справки банка об открытии специального счета (часть 1 статьи 172 ЖК).

Подтверждением реализации выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете является внесение госжилинспекцией Новосибирской области полученного от владельца специального счета уведомления о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в реестр уведомлений и сведений о специальном счете в реестр специальных счетов.

Принятие и реализация решения о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора

В случае если при голосовании по вопросу повестки дня общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта более 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме поданы за то, чтобы **формировать фонд капитального ремонта у регионального оператора**, голосование по другим вопросам повестки дня собрания (о перечне работ по капитальному ремонту, сроке ремонта и т.д.) не требуется.

Для реализации принятого собственниками помещений решения копия протокола общего собрания собственников помещений должна быть направлена региональному оператору.

В случае если собственники помещений не примут решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, и решение за них о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора в отношении конкретного многоквартирного дома примет орган местного самоуправления (мэрия города Новосибирска), указанный орган направляет свое решение региональному оператору.

Региональный оператор затем:

- уведомляет госжилинспекцию Новосибирской области о том, что собственники помещений данного многоквартирного дома формируют фонд капитального ремонта на его счете;
- направляет собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, осуществляющим управление многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме (часть 3 статьи 181 ЖК).

Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора, а также собственники, не принявшие решение о выборе способе формирования фонда капитального ремонта, решение за которых принял орган местного самоуправления, **обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта** (часть 1 статьи 181 ЖК).

Обязательный порядок заключения договоров, установленный статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривает, что региональный оператор должен представить собственникам помещений договор, который собственники, в свою очередь обязаны подписать. **Договор считается заключенным, если его подписали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме.** Если собственники помещений не подпишут договор, направленный им региональным оператором, региональный оператор вправе требовать подписания договора через суд.

Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 173 ЖК). Но вступление в силу принятого общим собранием решения зависит от первоначального способа формирования фонда капитального ремонта.

Если собственники помещений приняли решение **о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете** и переходе к региональному оператору:

- собственники помещений в течение 5 рабочих дней направляют решение общего собрания владельцу специального счета, на который они перечисляли взносы на капитальный ремонт (часть 4 статьи 173 ЖК);
- решение вступает в силу через **1 месяц** после направления владельцу специального счета решения общего собрания;

- владделец специального счета в течение 5 дней после вступления решения в силу обязан перечислить средства фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора (часть 6 статьи 173 ЖК).

Если собственники помещений приняли решение *о прекращении формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора* и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:

- решение вступает в силу через *2 года*⁶ после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений (меньший срок не установлен законом Новосибирской области);
- после вступления решения в силу региональный оператор в 5-дневный срок перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (часть 5 статьи 173 ЖК).

Если до изменения способа формирования фонда капитального ремонта проводился капитальный ремонт дома и для оплаты работ кроме средств фонда капитального ремонта использовались средства банковского кредита или средства регионального оператора, то обязательным условием при изменении способа формирования фонда капитального ремонта является полная выплата кредита или полное погашение задолженности перед региональным оператором (часть 2 статьи 173 ЖК).

В исключительных случаях решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и передаче средств региональному оператору может принимать орган местного самоуправления. Такое решение принимается если капитальный ремонт многоквартирного дома, предусмотренный региональной программой капитального ремонта и признанный необходимым, не был проведен в срок, установленный региональной программой из-за того, что собственники помещений в многоквартирном доме не приняли необходимого решения о проведении капитального ремонта. В этом случае орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владделец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение 1 месяца с момента получения решения органа местного самоуправления (часть 7 статьи 189 ЖК). В случае, если владделец специального счета не перечислит в указанный срок средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора, региональный оператор, любой собственник помещения в доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

Что означает для собственников помещений включение многоквартирного дома в региональную программу?

Как уже говорилось ранее, включение многоквартирного дома в региональную программу прежде всего означает, что у собственников помещений возникает обязанность

⁶ В Законодательном Собрании Новосибирской области подготовлен проект закона, предусматривающий снижение этого срока вступления в силу до 6 месяцев.

по уплате взносов на капитальный ремонт, а также право выбрать способ формирования фонда капитального ремонта.

Региональная программа принимается с целью обеспечения своевременного проведения капитального ремонта многоквартирных домов. То есть органы государственной власти используют региональную программу для осуществления контроля за тем, проведенный ли в запланированный программой срок капитальный ремонт. **Ответственность за проведение капитального ремонта в соответствии с запланированными программой видами работ и сроками их выполнения лежит:**

- на собственниках помещений в многоквартирном доме, в случае если они формируют фонд капитального ремонта на специальном счете;
- на региональном операторе, если собственники помещений перечисляют взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

V. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

Формирование средств фонда капитального ремонта на специальном счете

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ЖК, ст. 171, ч. 2), то есть ежемесячно до десятого числа следующего месяца или в иной срок, установленный договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ (жилищного кооператива) (ст. 155, ч. 1).

Жилищный кодекс не определил, кто представляет собственникам помещений платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счет, кто контролирует своевременность и полноту уплаты взносов на капитальный ремонт, принимает меры для ликвидации задолженности. Можно предположить, что эти функции выполняет владелец специального счета. Когда таким владельцем является товарищество собственников жилья или жилищный кооператив, управляющие многоквартирным домом, то они будут выполнять работу по сбору взносов на капитальный ремонт так же, как собирают платежи за жилищные и коммунальные услуги. Если владельцем специального счета является региональный оператор, то законодательство четко не установило, что платежные документы для уплаты взносов на специальный счет должен выставлять именно региональный оператор. **Возможно, будет принято решение о том, чтобы функции по начислению и сбору взносов на капитальный ремонт возложить на управляющую организацию.**

В платежных документах для уплаты взносов на капитальный ремонт должны указываться реквизиты специального счета, чтобы взносы на капитальный ремонт не зачислялись ни на счет ТСЖ (Кооператива), ни на счет регионального оператора, ни на счет управляющей организации.

В фонд капитального ремонта зачисляются проценты, которые начисляются в виде пени с собственников помещений за несвоевременное и (или) не полное внесение взносов на капитальный ремонт (ст. 155, ч. 14.1).

В фонд капитального ремонта зачисляются также проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете (ст. 170, ч. 1), если это предусмотрено договором специального счета. В таком случае за счет временного пользования деньгами собственников средства добавляет сам банк.

Как уже мы упоминали ранее, в фонд капитального ремонта по решению собственников помещений в многоквартирном доме или решению членов ТСЖ могут направляться доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства ТСЖ, в том числе накопления и доходы от хозяйственной деятельности товарищества. При этом такие средства вносятся в фонд капремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт (ст. 169, ч. 4).

Для снижения потерь от инфляции при длительном накоплении средств фонда капитального ремонта на специальном счете правительство Новосибирской области может региональным законом установить **минимальный размер фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете**. Если такой минимальный размер фонда капитального ремонта установлен, то по его достижении собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение на общем собрании о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, имеющих задолженность по уплате этих взносов (ст. 170, ч. 8). Уплата взносов в фонд капремонта возобновится после того, как все или часть средств из этого фонда будет израсходована.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капремонта в отношении своего дома в большем размере, чем установленный субъектом Российской Федерации минимальный размер фонда капитального ремонта на специальном счете.

Отличие формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора:

Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений на счет регионального оператора на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ежемесячно до десятого числа следующего месяца), если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации (ст. 171, ч. 1).

Платежные документы для уплаты взносов выставляются на основании подписанного сторонами договора. Поэтому, если собственники помещений не получали от регионального оператора договор для подписания, а платежные документы уже представлены, необходимо срочно обратиться к региональному оператору для подписания договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора не устанавливается минимальный размер фонда капитального ремонта, по достижении которого можно было бы приостановить уплату взносов. Это означает, что собственники помещений будут перечислять региональному оператору взносы постоянно, пока их многоквартирный дом находится в эксплуатации.

Кроме того, Жилищный кодекс не определил, что за использование региональным оператором средств, переданных собственниками помещений в многоквартирных домах, должны начисляться проценты.

Организация и финансирование капитального ремонта многоквартирного дома при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Жилищный кодекс предусматривает, что, независимо от выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта проведение капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ЖК, ст. 189, ч. 1).

Однако выбранный способ формирования фонда капитального ремонта влияет на порядок организации и финансирования капитального ремонта.

Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта

Жилищный кодекс определил для владельца специального счета только функции, связанные с проведением операций по перечислению денежных средств со специального счета (ст. 177, ч. 4 и 5), и предоставлением сведений о поступлении и остатке средств на специальном счете (ст. 172. Ч. 3). Организация капитального ремонта не определена как функция владельца специального счета.

Предложения собственникам по организации и финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом обязано представить лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом (ТСЖ, жилищный или жилищно-строительный кооператив, управляющая организация) или лицо, которое выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (управляющая или подрядная организация), если домом управляют непосредственно собственники помещений. Эти предложения должны касаться срока начала капитального ремонта, необходимого перечня и объема услуг и (или) работ, их стоимости, порядка и источников финансирования капитального ремонта (ст. 189, ч. 3).

Таким образом, если собственники помещений формируют фонд капремонта на специальном счете, а владельцем счета выбран региональный оператор, то предложение по капитальному ремонту должен делать не региональный оператор, а организация, управляющая домом или отвечающая за его содержание.

Организация, отвечающая за управление или содержание дома, должна представить собственникам предложения по проведению капитального ремонта не позднее, чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен субъектом Российской Федерации) до наступления года, на который планируется капитальный ремонт в соответствии с региональной программой (ст. 189, ч. 3).

На основании изложенного определим последовательные шаги собственников жилья по проведению капитального ремонта:

1. Поступает предложение лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо проявляется собственная инициатива собственников о проведении капитального

- ремонта.
2. Принимается решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
 3. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
 4. Инициатор капитального ремонта (управляющая компания, региональный оператор, инициативные собственники) не менее, чем за шесть месяцев, представляет предложения:
 - о сроке начала капитального ремонта,
 - о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ,
 - об их стоимости,
 - о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
 - другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.
 5. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, рассматривают указанные предложения и принимают на общем собрании решение о проведении капитального ремонта.
 6. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме определяются или утверждаются:
 - 1) перечень работ по капитальному ремонту;
 - 2) смета расходов на капитальный ремонт;
 - 3) сроки проведения капитального ремонта;
 - 4) источники финансирования капитального ремонта (ст. 189, ч. 4).
 7. При непринятии за три месяца собственниками помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта общего имущества (фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора), орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.
 8. При не проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (фонд капитального ремонта собирается на специальном счете), в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета перечисляет средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. Орган местного самоуправления может принять решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и передаче средств региональному оператору и принять решение о

проведении капитального ремонта за собственников помещений (ст. 189, ч. 7).

9. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ

Жилищный кодекс установил, что собственники помещений в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по собственной инициативе, либо по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или его содержание (ст. 189, ч. 2).

Собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капремонта на специальном счете, имеют реальную возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта.

Сроки и этапы проведения капитального ремонта зависят от того, есть ли в действительности необходимость в проведении капитального ремонта, которая определяется на основании порядка, утверждаемого Правительством России ⁷.

Оценив фактическое состояние элементов общего имущества и определив, соответствует ли их состояние обязательным требованиям надежности и безопасности, нуждается ли тот или иной элемент общего имущества в капитальном ремонте или замене, собственники в любое время могут по собственной инициативе принять решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Сроки и объемы капитального ремонта общего имущества в данном доме, установленные региональной программой, служат для собственников, формирующих фонд капремонта на специальном счете, только ориентиром при планировании капитального ремонта. **Когда на самом деле проводить капитальный ремонт, определяют только собственники помещений.** Нет никаких препятствий, чтобы провести ремонт раньше установленных региональной программой сроков **за счет собственных средств собственников помещений и привлеченных ими кредитов.** Также, ремонт может быть перенесен по решению собственников и на более поздний срок, если будет признано, что в установленный программой срок такой ремонт не является необходимым.

На основании предложений лица, управляющего многоквартирным домом, собственники помещений определяют перечень и приоритетность работ, руководствуясь состоянием общего имущества и требованиями нормативных документов, и сами могут решать, проводить ли комплексный капитальный ремонт общего имущества или выборочные работы, шаг за шагом приводя дом в соответствие с современными стандартами.

⁷ Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме» от 28.05.2013 размещен на сайте Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в разделе «Региональные системы капремонта».

Таким образом, у собственников есть возможность принять решение о большем перечне работ, чем установлено региональной программой, а также реализовать и мероприятия по повышению энергоэффективности своего дома, установив необходимый для этого размер взноса на капитальный ремонт.

Для того, чтобы банк перечислил средства со специального счета на покрытие расходов на капитальный ремонт, достаточно решения общего собрания собственников помещений, заключенного договора на выполнение ремонтных работ и акта выполнения таких работ (ст. 177, ч. 4).

Кто выбирает подрядчика для ремонта

Если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, то за обеспечение проведения капитального ремонта и его результаты отвечают сами собственники. **Они вправе принять решение о выборе организации для выполнения работ по капитальному ремонту и заключить с ней договор.** Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация могут быть уполномочены решением общего собрания собственников помещений выступать заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.

Оплата капитального ремонта со специального счета осуществляет банком по указанию владельца специального счета в адрес исполнителей работ и услуг по капитальному ремонту при предоставлении следующих документов (ст. 177, ч. 4):

- 1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
- 2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
- 3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору.

Какие средства можно привлечь для финансирования ремонта, если накоплений недостаточно

Средства на специальном банковском счете доступны практически в любой момент, когда потребуется перечислить их на покрытие расходов на капитальный ремонт.

Если имеющихся на специальном счете средств недостаточно для проведения капитального ремонта, запланированного на ближайшее время, собственники помещений имеют возможность привлекать кредиты банка, используя средства на специальном счете для погашения кредита или оплаты получения гарантий по кредиту. Кроме того, будут доступны и бюджетные субсидии ⁸.

В соответствии с Жилищным кодексом (ст. 44, ч. 2, п. 1.2) общее собрание собственников помещений принимает решение о получении кредита или займа на капитальный ремонт товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом), **управляющей организацией** ⁹, а при непосредственном управлении домом собственниками

⁸ При наличии задолженности не более 5%

помещений - лицом, уполномоченным решением общего собрания, о получении данными лицами гарантии (поручительства), а также о погашении кредита (займа), уплате процентов и расходов на получение гарантии (поручительства) за счет фонда капитального ремонта.

Со специального счета можно производить не только оплату работ по капитальному ремонту, но и погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам (ст. 177, ч. 1, п. 2).

Таким образом, собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, смогут не копить деньги на ремонт в течение долгого времени, а получить заемные средства в нужном размере в нужное время.

Развитию программ кредитования капитального ремонта может в значительной мере способствовать создание в регионах специализированных гарантийных агентств для предоставления гарантий, поручительств по кредитам или займам, которые рассматриваются Жилищным кодексом как одна из мер государственной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов (ст. 167, п. 4).

В настоящее время наиболее реальные возможности кредитования на цели капитального ремонта многоквартирного дома с погашением кредита за счет фонда капитального ремонта есть у товариществ собственников жилья (жилищных, жилищно-строительных кооперативов). **Для привлечения кредитов на капитальный ремонт управляющими организациями по решению собственников помещений необходима разработка специальных схем договорных отношений между собственниками помещений, владельцем специального счета, банком и управляющей организацией.**

VI. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА РЕМОНТА У РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Организация и финансирование капитального ремонта многоквартирного дома при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в которых собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, организует сам региональный оператор в объеме и в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта. Тем не менее, и в этом случае от собственников помещений требуется принятие решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома.

Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта

Если фонд капитального ремонта дома формируется на счете регионального оператора, то именно региональный оператор должен подготовить и направить собственникам помещений предложение по проведению капитального ремонта не позднее, чем за шесть месяцев (иной срок может быть установлен правительством Новосибирской области) до наступления года, на который планируется капитальный ремонт в соответствии с региональной программой (ст. 189, ч. 3).

Предложения должно включать срок начала капитального ремонта, необходимый перечень и объеме услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимость, порядок и

источники финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта (ст. 182, ч. 2, п.1).

Собственники должны в течение трех месяцев рассмотреть поступившие предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта, утвердив предложенные перечень работ, смету расходов и сроки проведения ремонта, а также источники финансирования капитального ремонта (ст. 189, ч. 4). Фактически, в этом случае решение собственников помещений является формальным, хотя и необходимым.

Если в установленный предельный срок собственники, формирующие фонд капремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, то орган местного самоуправления принимает решение о проведении в доме капитального ремонта в соответствии с региональной программой и предложениями регионального оператора (ст. 189, ч. 6).

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором (ст. 182, ч.6).

Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ

Региональный оператор отвечает за обеспечение проведения и финансирования капитального ремонта всех многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют на его счете фонды капитального ремонта, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта (ст. 182, ч. 1).

Возможность реализации собственниками помещений **собственных планов проведения работ по капитальному ремонту** общего имущества зависит от следующих факторов:

- включены ли ремонты общего имущества в многоквартирном доме, решение о проведении которых приняли собственники помещений, в региональную программу капитального ремонта, в каких объемах и в какие сроки (ст. 182, ч. 1):
 - если желаемые ремонты не включены в региональную программу, региональный оператор может отказать в финансировании таких ремонтов;
 - если работы включены в региональную программу, но запланированы на более поздний срок, понадобится доказательство необходимости проведения ремонта в более ранний период;
- достаточно ли средств в фонде капитального ремонта данного дома, формируемом на счете регионального оператора, на осуществление этих работ, и если недостаточно, то готовы ли собственники взять заём у регионального оператора, и сколько времени потребуется, чтобы его вернуть за счет взносов, а также есть ли возможность дополнительной бюджетной поддержки (ст. 180, ч. 1, п. 4);

- имеются ли в распоряжении регионального оператора доступные средства в достаточном размере для предоставления **займа** собственникам помещений для финансирования работ по решению собственников, а если нет – региональный оператор откажет в финансировании работ (ст. 185, ч. 2);
- если стоимость желаемых работ (например, более дорогих ремонтов, направленных на повышение энергоэффективности дома) выше, чем предельная стоимость работ по капитальному ремонту, установленная субъектом Российской Федерации для регионального оператора, то региональный оператор не сможет профинансировать такие работы за счет сформированного у него фонда капитального ремонта дома, и собственникам придется уплачивать дополнительные взносы (ст. 190, ч. 4).

Таким образом, реализация решений, принятых собственниками, во многом будет определяться решениями регионального оператора.

Кто может быть заказчиком проведения ремонта дома

В соответствии с Жилищным кодексом функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляет региональный оператор (ст. 180, ч. 1, п. 3).

В обязанности регионального оператора входит (ст. 182, ч. 2):

- обеспечение подготовки задания на выполнение услуг / работ по капитальному ремонту и (при необходимости) подготовка, утверждение и несение ответственности за качество проектной документации на капремонт и её соответствие законодательным требованиям;
- привлечение подрядчиков для выполнения услуг / работ по капитальному ремонту и заключение с ними от своего имени соответствующих договоров;
- контроль качества и сроков выполнения услуг / работ подрядными организациями и соответствие таких услуг / работ требованиям проектной документации;
- приемка выполненных работ.

Законом Новосибирской области предусмотрено, что при наличии на территории муниципального образования многоквартирных домов, в которых имеются муниципальные квартиры, функции технического заказчика работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, фонды капитального ремонта которых формируются у регионального оператора, осуществляются органами местного самоуправления на основании договора, заключенного с региональным оператором (закон НСО, ст. 18, ч. 2).

Какие средства можно использовать для финансирования ремонта, если накоплений недостаточно

Региональный оператор финансирует капитальный ремонт многоквартирных домов за счет средств, поступающих на счет регионального оператора от платежей собственников помещений в многоквартирных домах, и за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета (ст. 180, ч. 1, п. 4 и ст. 182, ч. 1).

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах (ст. 179, ч. 4 и ст. 182, ч 1).

Таким образом, если в фонде капитального ремонта конкретного дома на момент проведения капитального ремонта оказалось недостаточно средств, региональный оператор для его ремонта может использовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, капитальный ремонт которых будет осуществляться в будущем. При этом региональный оператор обязан за шесть месяцев до начала года, в который будет проводиться капитальный ремонт дома, получить согласие собственников на «заём» средств регионального оператора (средств фондов ремонта других домов) и возврат займа.

Возмещение региональному оператору финансовых средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта дома, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме (ст. 182, ч. 7).

При этом для регионального оператора нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должен устанавливаться размер такой предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взносов на капитальный ремонт (ст. 190, ч. 4). Более дорогие работы оплачиваются только за счет дополнительных взносов собственников помещений в многоквартирном доме сверх минимального размера взноса.

VII. ВОЗМОЖНЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ СОБСТВЕННИКАМ ПРИ ФИНАНСИРОВАНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Мы выяснили, что собственники собирают средства для проведения капитального ремонта сами, но при нехватке собственных средств кто может их поддержать? Кредит не всегда может быть спасением, он влечет за собой дополнительные расходы собственников на возврат большей суммы, чем взята в банке, за счет процентов. Законодателями предусмотрена поддержка инициативы добросовестных собственников.

Чтобы не исключать возможность проведения капитального ремонта (если возникла такая необходимость) при нехватке средств, собранных собственниками, Жилищным кодексом определена возможность поддержки из бюджетов разного уровня.

Помимо накопленных средств собственников помещений в многоквартирных домах, привлекаемых по решению собственников кредитов, еще одним финансовым источником финансирования капитального ремонта многоквартирных домов могут стать бюджетные средства.

Государственная поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в форме субсидий (далее - финансовая поддержка) предоставляется за счет средств областного бюджета Новосибирской области, объем

средств, которые могут быть выделены в виде субсидий, определяется в областном бюджете Новосибирской области на очередной финансовый год и плановый период (Закон НСО, ст. 15). **Поддержка за счет бюджетов муниципальных образований возможна в рамках региональной программы Новосибирской области.**

Финансовая поддержка предоставляется на финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах:

- 1) товариществам собственников жилья;
- 2) жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 3) **управляющим организациям.**

Причем законодателями установлено, что государственная и муниципальная поддержка капитального ремонта (в рамках реализации региональной программы капитального ремонта Новосибирской области) **предоставляется независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта (ЖК, ст. 191, ч. 2).** А это означает, что **собственники помещений, которые формируют фонд капитального ремонта у регионального оператора, также могут получать субсидию из регионального бюджета, как и собственники помещений, выбравшие специальный счет.** То, что региональный оператор может быть получателем бюджетных субсидий для проведения капитального ремонта домов, за которые он отвечает, указано в Жилищном кодексе (ЖК, ст. 191, ч. 1).

Финансовая поддержка применяется не к любым видам работ, выбранным собственниками, а к видам услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренным в Жилищном кодексе РФ, а также дополнительным видам работ, указанным в Законе Новосибирской области (Закон НСО, ст. 15, ч. 4):

- 1) разработка проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- 2) проведение экспертизы проектно-сметной документации;
- 3) энергетическое обследование многоквартирного дома (в соответствии с Федеральным законом от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации");
- 4) техническая инвентаризация и паспортизация многоквартирного дома.

Важно заметить то, что финансовая поддержка предоставляется при достаточно жестком условии:

фонд капитального ремонта должен быть сформирован в отношении многоквартирного дома в размере не менее 95 процентов от общего объема взносов, подлежащих уплате по состоянию на 1 января года. То есть если собственники помещений имеют долги по взносам в фонд капитального ремонта более 5 % от начисленных сумм, для ремонта такого дома субсидия из областного бюджета предоставляться не будет.

Для получения финансовой поддержки необходимо будет представить письменное заявление в уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области в срок до 1 марта того года, в который будет проводиться

капитальный ремонт дома согласно региональной программе. К письменному заявлению прилагается заверенная кредитной организацией выписка о реквизитах счета, на котором формируется фонд капитального ремонта.

Решение о предоставлении финансовой поддержки либо об отказе в ее предоставлении уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области принимает в порядке, установленном Правительством Новосибирской области¹⁰.

Размер финансовой поддержки определяется в соответствии с методикой расчета финансовой поддержки, утверждаемой Правительством Новосибирской области¹¹.

Кроме предоставления субсидий из средств областного бюджета субсидии могут также предоставляться из местных бюджетов (из бюджета города Новосибирска или иного муниципального образования на территории Новосибирской области). Порядок и условия предоставления муниципальных субсидий определяются муниципальным правовым актом (ЖК, ст. 191, ч. 1). Объем и виды муниципальной поддержки утверждаются в рамках краткосрочных (сроком на три года) планов реализации региональной программы капитального ремонта (Закон НСО, ст. 12, ч. 1).

Дополнительными мерами государственной поддержки, которые может предоставлять Новосибирская область в соответствии с Жилищным кодексом, являются также **гарантии, поручительства по кредитам и займам**, если соответствующие средства на реализацию такой поддержки будут предусмотрены законом области о бюджете Новосибирской области (ЖК, ст. 167, п. 4). Таким образом, законодатель создал возможности для привлечения кредитных ресурсов в проведение капитального ремонта многоквартирных домов, собственники которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах.

Кроме того, Жилищный кодекс содержит нормы о предоставлении **мер государственной поддержки малоимущим собственникам помещений в многоквартирных домах** при несении ими расходов на уплату взносов на капитальный ремонт. Предполагается включить в региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг, применяемый для расчета размера субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, размер утвержденного правительством Новосибирской области минимального взноса на капитальный ремонт (ЖК, ст. 159, ч. 6).

Деятельность регионального оператора мы подробно рассматриваем в другом разделе этого пособия. Но важно отметить то, что еще одним видом поддержки становится **оказание региональным оператором (его специалистами) бесплатной консультационной, информационной, организационно-методической помощи** по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также по вопросам реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения, функционирования жилищно-коммунального хозяйства.

¹⁰ В настоящее время не установлен.

¹¹ В настоящее время не утверждена.

ПРИЛОЖЕНИЕ. Примеры форм документов, связанных с принятием собственниками помещений в многоквартирном доме решений по выбору способа формирования фонда капитального ремонта. (см. другой файл)