**Тема 66:**

**«Система капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах: актуальные вопросы,**

**правила привлечения господдержки»**

**Капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирном доме (МКД) проводится в случаях, когда конструкции или оборудование дома изношены, неисправны, повреждены, не соответствуют требованиям безопасности и их необходимо восстановить или заменить. При таком ремонте, осуществляется замена **не менее 50%** каждой конструкции и инженерной системы.

Рано или поздно капитальный ремонт придет в каждый МКД. Это предусмотрено жилищным законодательством Российской Федерации. Так, начиная с 2015 года, во всех регионах России, в том числе и на Ставрополье, начали работать долгосрочные региональные программы капитального ремонта. Такая программа рассчитана на 30 лет, до 2043 года. В нее включены более 8,5 тысяч ставропольских домов, отвечающих следующим требованиям: количество квартир больше четырех, физический износ менее 70%, дом не признан авариным.

30-летняя программа реализуется посредством выполнения трехлетних планов, а все дома выстроены в порядке очередности на получение капремонта. На очередность влияют три фактора:

* год ввода дома в эксплуатацию;
* дата проведения последнего капитального ремонта;
* уровень физического износа основных конструктивных элементов.

Соответствующие данные вносят в программу органы местного самоуправления, а компьютер выстраивает очередность по совокупности факторов.

Информацию о сроках проведения капремонта по каждому дому можно найти на сайте НО СК «Фонд капитального ремонта» www.fkr26.ru в разделе «Мой дом». В строке поиска нужно ввести адрес дома или выбрать его из предложенного списка. Для каждого МКД указан плановый период проведения капремонта общего имущества, а также виды работ, которые планируется выполнить.

**\_\_\_\_\_\_\_**

**У собственников часто возникает вопрос, почему я должен платить за капремонт общего имущества в МКД?**

Такая обязанность предусмотрена статьей 39 Жилищного кодекса Российской Федерации. В ней говорится, что собственники помещений в МКД обязаны нести расходы по содержанию и капремонту общего имущества в МКД. Эта обязанность появляется одновременно с возникновением права собственности на такое помещение.

Кстати, многие не знают, что при переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе и имеющаяся у него задолженность.

Жителям новостроек предоставляется отсрочка на 3 года. В течение этого срока собственники помещений в таких домах не обязаны платить взносы на капремонт, однако, уже могут определить способ формирования фонда капитального ремонта на будущее: на счете регионального оператора или на специальном счете.

За четыре месяца до окончания этого срока орган местного самоуправления должен напомнить собственникам, которые еще не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта о необходимости принять такое решение. На обдумывание отводится 3 месяца. Если решение не будет принято, дом определят в «общий котел» на счет регионального оператора.

Сейчас минимальный размер взноса дифференцирован и составляет:

* для домов с лифтами **9 руб. 63 коп**. с квадратного метра,
* для домов без лифта – **8 руб. 63 коп**. с квадратного метра.

Рост взноса предусмотрен законодательством и необходим для финансового обеспечения программы капремонта.

**\_\_\_\_\_\_**

**Почему одни дома копят средства на счете регионального оператора, а другие на специальном счете?**

В соответствии с Жилищным кодексом РФ собственники могут выбрать один из двухспособов:

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

Владельцем специального счета может быть:

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

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

* регионального оператора
* управляющую организацию.

!!! При выборе способа накопления средств форма управления домом (управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК, непосредственный способ управления) значения не имеет.

Для изменения способа накопления требуется решение общего собрания. Проголосовать «за» должны **более 50%** голосов собственников помещений в МКД.

\_\_\_\_\_

**Как защищены средства, размещенные собственниками на специальном счете?**

Управляющая организация (УК, ТСЖ или ЖСК) не может использовать средства, накапливаемые на специальном счете, для иных целей. Например, для погашения долгов жителей этого дома перед ресурсоснабжающими организациями.

Такой счет имеет специальный характер, и нецелевое расходование средств на нем является прямым нарушением жилищного законодательства. Деньги, хранящиеся на спецсчете, принадлежат собственникам, а не управляющей организации. Даже если управляющая организация – управляющая компания, ТСЖ, ЖСК или фонд капремонта – открыла его от лица собственников и является официальным владельцем счета.

Эта норма распространяется и на случаи, когда управляющая организация, открывая спецсчет, в договоре с банком прописала возможность списания со счета денежных средств на возмещение долгов, не связанных с капремонтом. Такое определение вынес Верховный суд РФ.

Кроме того, управляющая организация не может использовать эти средства на собственные нужды, они также не могут быть взысканы в случае банкротства «управляйки».

\_\_\_\_\_\_

**На что можно потратить средства фонда?**

Средства фонда капитального ремонта МКД, сформированного исходя из **минимального** размера взноса на капитальный ремонт, могут быть направлены на капитальный ремонт следующих конструктивных элементов:

* внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
* лифтовое оборудование, признанное непригодным для эксплуатации, лифтовые шахты
* крыша
* подвальные помещения, относящихся к общему имуществу
* фасад
* утепление фасада
* фундамент.

За счет этих средств можно выполнить также следующие работы / услуги:

* переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю, замена плоской крыши на скатную
* установка 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)
* разработка и (или) проведение экспертизы проектной документации для капитального ремонта (в случае если разработка и (или) проведение экспертизы проектной документации для капитального ремонта необходимы в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности)
* осуществление строительного контроля
* проверка достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта.

*(статья 3 п. 7 Закона Ставропольского края от 28.06.2013 г. № 57-кз)*

**Обратите внимание!** На официальном сайте министерства [www.mingkhsk.ru](http://www.mingkhsk.ru) в разделе «Гражданам» — «Информационно-методические материалы» размещены памятки для собственников, планирующих досрочное проведение капитального ремонта.

\_\_\_\_\_\_\_\_

**Какие могут быть препятствия со стороны собственников?**

Собственники в МКД часто отказывают впускать в квартиру специалистов бригады подрядной организации для проведения капитального ремонта инженерных сетей, относящихся к общедомовому имуществу.

Обязанность впустить в квартиру специалистов бригады для проведения капитального ремонта установлена жилищным законодательством.

Минстрой России обращает особое внимание собственников МКД, в которых планируется капремонт, на то, что во время разработки проектной документации должны учитываться расходы на демонтаж и монтаж конструкций, которые будут разрушены во время капремонта инженерных сетей, проходящих через квартиру.

Кстати, отказывая в допуске, собственник помещения берет на себя ответственность за состояние инженерных сетей, проходящих через его квартиру и, если по его вине произойдет авария ему придется полностью возместить ущерб.

\_\_\_\_\_

**Правила привлечения господдержки**

Источником финансирования капремонта (в том числе с повышением энергоэффективности) могут быть бюджетные средства.

Бюджетная финансовая поддержка может предоставляться ТСЖ, ЖК, УК, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов.

В целях стимулирования собственников проводить качественный капремонт государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд ЖКХ) предоставляет финансовую поддержку на возмещение:

* части затрат на уплату процентов по займам (кредитам) для проведения капремонта МКД (в размере ключевой ставки ЦБ РФ).
* части расходов на энергоэффективные мероприятия в рамках капремонта МКД.

Причем собственники помещений в МКД могут получить поддержку сразу на обе цели. Например, взяв кредит на проведение энергоэффективного капитального ремонта.

Правила предоставления господдержки Фонда ЖКХ на проведение капремонта в МКД определены Постановлением Правительства от 17 января 2017 года №18 (далее - Правила).

**\_\_\_\_**

**Условия получения господдержки**

Размер финансовой поддержки для одного МКД **не может превышать 80 процентов** общей стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту этого дома, **но не более 5 миллионов рублей** (п. 5 Правил).

На поддержку могут рассчитывать собственники, чьи дома:

* не являются аварийными, подлежащими сносу или реконструкции;
* введены в эксплуатацию не ранее 5 лет назад, но не более 60 лет назад;
* капитальный ремонт не финансируется за счет средств регионального оператора, сформированных за счет взносов на капремонт собственников помещений другого МКД. На капремонт нельзя использовать «котловые» деньги, а только те, которые накопили собственники в своем доме;
* оснащены коллективными приборами учета энергоресурсов;
* имеют возможность предоставить расчет платы за коммунальные услуги на сновании показания общедомовых приборов учета за любые 12 месяцев непрерывно, взятых за трехлетний период до даты подачи заявки (в случае получения поддержки на возмещение части расходов по энергоэффективному ремонту).

Поддержка на энергоэффективный капремонт предоставляется только при наличии потенциала экономии **не менее 10%.** Расчеты проводятся с помощью калькулятора энергоэффективности - «Помощник ЭКР», разработанного Фондом и размещенного на сайте корпорации. С ним можно ознакомиться, перейдя по ссылке: <http://fondgkh.ru/finances/documents/pomoshhnik-ekr/>.

На сайте министерства ЖКХ Ставропольского края (далее - министерство) [www.mingkhsk.ru](http://www.mingkhsk.ru) в разделе «Гражданам» - «Информационно-методические материалы» размещена инструкция, в которой пошагово описано как необходимо действовать в случае проведения энергоэффективного капремонта в МКД, а также информационный баннер «Господдержка капремонта».

**\_**

В крае уже есть положительный опыт привлечения такой поддержки. В 2019 году в Ставропольском крае ей воспользовались жители 5 домов. В том числе 2 пятигорских МКД, которые вошли в региональную программу по ускоренной замене старых лифтов. Способ управления в этих домах – товарищество собственников недвижимости (ТСЖ «Виктория» первый и ТСЖ «Импульс» второй). Фонды капремонта оба товарищества формируют на специальном счете.

На финансовую поддержку могут рассчитывать дома, обладающие наибольшим потенциалом экономии коммунальных ресурсов. По данным Фонда, это МКД с общей площадью более 500 м2 и с небольшой – не более 10% площадью нежилых помещений; подключенные к централизованному тепло- и электроснабжению; дома с повышенным потреблением теплоэнергии; МКД большой этажности. Приоритет при отборе отдается панельным домам, затем – блочным, кирпичным и прочим.

Особенно актуально предложение для МКД, построенных в 70-80-х годах прошлого века. Все они энергорасточительны. Тепло из такого жилья уходит через старые крыши, подвалы и подъезды. Устаревшее оборудование потребляет много энергии. Как следствие - высокая плата за жилищно-коммунальные услуги.

Мероприятия по повышению энергоэффективности дома позволят не просто поддерживать дом в удовлетворительном состоянии, за счет модернизации здания повысится качество жизни в нем.

**\_\_\_\_**

**Что нужно делать собственникам?**

Чтобы стать участниками программы, собственники должны на общем собрании решить, что их дом нуждается в финансовой поддержке на проведение капремонта.

В случае принятия решения о возмещении части кредитных средств, до проведения собрания и подачи заявки необходимо узнать в местной администрации условия участия дома в программе господдержки, обратиться в выбранный банк и получить письмо-предложение, подтверждающее готовность выдать кредит МКД. Если собственники согласятся с предложенными условиями, можно направлять заявку в администрацию. Министерство ЖКХ Ставропольского края сформирует заявку в Фонд содействия реформированию ЖКХ.

В случае принятия положительного решения Фонд возьмет на себя большую часть затрат – компенсация равна размеру ключевой ставки Центробанка РФ.

Для компенсации части расходов на энергоэффективный капремонт до проведения общего собрания и подачи заявки необходимо заполнить «помощник ЭКР», показывающий, что потенциал экономии не менее 10%, заполнить Акт осмотра МКД и справку об объеме потребления коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов. После этого провести в доме собрание и направить заявку в администрацию. Министерство ЖКХ Ставропольского края сформирует заявку в Фонд.

В случае принятия Фондом положительного решения, собственникам необходимо будет провести повторное собрание по данным вопросам и проголосовать большинством **не менее 2/3 голосов** от общего числа голосов собственников в МКД.

|  |  |
| --- | --- |
| Повестка дня  в случае направления средств на погашения кредита | Повестка дня  в случае компенсации части расходов на энергоэффективный капремонт |
| 1.Решение о проведении капремонта  2.Решение о порядке использования средств господдержки  3.Решение о привлечении кредита на капитальный ремонт | 1.Решение о проведении капремонта;  2.Решение о порядке использования средств господдержки. |

**ВАЖНО!!!** Для получения поддержки на возмещение части расходов на энергоэффективный капремонт необходимо проводить мероприятия из установленного Фондом перечня, размещенного на сайте Фонда в разделе «Как получить финансирование» - «Методические материалы и рекомендации» - «Перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности выполняемых в ходе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД».

И в первом и во втором случае средства будут возмещены уже после проведения капремонта в доме. Отчитаться о выполнении работ необходимо до 31 декабря в министерство ЖКХ СК.

**Обратите внимание!** В случае возмещения части затрат на уплату процентов по займам (кредитам) для проведения капремонта, перечисление субсидии будет осуществляется в несколько этапов (например, ежеквартально). Поэтому, по завершении очередного временного периода, необходимо предоставить в ОМС документ, подтверждающий оплату процентов по кредиту за этот период.

**Претендовать на получение финансирования могут жители домов, которые копят средства на капремонт как на счете регионального оператора (при условии, что регоператор еще не проводил капремонт в этом доме), так и на специальном счете. Более того, возмещение можно получить, даже если капремонт был выполнен в 2017-2019 годах.**

**ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ**

**Министерство ЖКХ Ставропольского края:**

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

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

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

Спасибо за внимание!

На следующем занятии мы рассмотрим тему:

«Государственное регулирование тарифов на коммунальные услуги»