

Что такое капитальный ремонт МКД

Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» в состав Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) введен раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

В ЖК РФ внесены изменения, которые направлены на создание механизмов финансирования расходов, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Для указанных целей согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ в состав платы собственников за жилое помещение и коммунальные услуги включается обязательный ежемесячный взнос на капитальный ремонт.

ЖК РФ предусмотрено два способа формирования фонда капитального ремонта:

- **Первый способ** — индивидуальная система накопления взносов на капитальный ремонт на специальном счете.
- **Второй способ** — централизованная система накопления, которая предусматривает перечисление собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора капитального ремонта.

Первый способ.

Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного жилого дома

В соответствии с 271-ФЗ от 25 декабря 2012 года «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» изменилась система финансирования капитального ремонта многоквартирных домов (МКД). Теперь собственники помещений в МКД обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт в минимальном размере, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ, или в большем размере (сверх минимального) по решению общего собрания собственников помещений (ч. 1 ст. 169 ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД могут открыть в банке специальный счет, на котором будут накапливаться взносы на капитальный ремонт, исключительно собственников того дома, жители которого приняли на Общем собрании такое решение.

Владельцем специального счета может быть:

- Товарищество собственников жилья (ТСЖ);
- Жилищно-строительный кооператив (ЖСК);
- Жилищные кооперативы (ЖК);
- Специализированный потребительский кооператив;
- Управляющая компания (УК);
- Региональный оператор, созданный субъектом РФ (в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета).

Преимущества специального счета для накопления средств на капитальный ремонт:

- Использование взносов, находящихся на специальном счете в банке возможно только на капитальный ремонт дома.
- Осуществление Банком контроля (ст.177 ЖК РФ) за целевым расходованием денежных средств со счета позволит собственникам помещений не волноваться о судьбе своих взносов.
- Возможность получить дополнительный источник формирования фонда капремонта при использовании финансового инструмента «Начисление процентов на неснижаемый остаток».
- В случае принятия собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. (ч. 3, ст. 166 ЖК РФ).

На специальные банковские счета зачисляются:

- взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками жилья, и проценты, уплаченные за несвоевременную оплату взносов;
- проценты, начисленные Банком на средства, размещенные на специальном счете;
- средства на основании решения собственников жилья в случае смены кредитной организации или смены способа формирования фонда кап.ремонта;
- средства по иным операциям в соответствии с ЖК РФ.

Второй способ.

Счет для формирования фондов капитального ремонта

Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда. Региональный оператор создается субъектом Российской Федерации. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Кредитная организация, в которой будет открыт счет регионального оператора, выбирается на конкурсной основе. Региональный оператор будет централизованно аккумулировать взносы на капитальный ремонт и осуществлять мероприятия по капитальному ремонту многоквартирного дома в соответствии с региональной программой.