

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов: особенности формирования и цели расходования

Что представляет собой фонд капитального ремонта многоквартирных домов Затраты на обслуживание общедомовых помещений в МКД ложатся на владельцев недвижимости этих зданий (согласно части 2 статьи 39 ЖК Российской Федерации).

Некоммерческий фонд капитального ремонта многоквартирных домов – это своеобразная накопительная организация, бюджет которой пополняется взносами для осуществления всех необходимых работ.

Разница между фондами капитального ремонта многоквартирных домов, выступающими в качестве накопительной организации для конкретного строения, и **региональными операторами**, которые представляют собой юридические лица, назначаемые государственными органами субъектов Российской Федерации, заключается в том, что именно **региональные операторы контролируют деятельность подобных целевых резервов, создаваемых отдельно для каждого строения.**

Основные способы формирования фонда капитального ремонта (ФКР) многоквартирных домов

Способ 1. Формирование ФКР на спецсчете ТСЖ и ЖСК

Когда владельцы имущества в конкретном строении взяли курс на создание фонда капитального ремонта многоквартирных домов на специальном банковском счете, на ОСС (общем собрании собственников) они обязаны установить (в соответствии с частью 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации):

- ✓ денежные средства, каждый месяц вносимые на восстановительные работы (определенная субъектами Российской Федерации выплата не должна превышать данную сумму);
- ✓ список конкретных услуг по капитальному ремонту общедомовых помещений (он не может быть меньше, чем установленный региональными органами самоуправления перечень);
- ✓ период работ на восстановительные мероприятия (также не должен превышать определенный региональными властями срок);
- ✓ организацию, на имя которой формируется специальный счет (товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив);
- ✓ банк, где будет находиться специальный счет.

В процессе создания фонда капитального ремонта многоквартирных домов на данном счете ТСЖ или жилищно-строительного кооператива владельцы имущества контролируют и оперируют денежными накоплениями организации. Понимание того факта, что указанные выплаты, регулярно откладываемые на восстановительные работы, не уходят из кошелька жильцов, выступает довольно действенным внутренним мотиватором, который не дает сомневаться в намерении оформить специальный счет товарищества собственников, ЖСК. И правда, при таком решении ни государственные органы, ни частные компании не смогут повлиять на сотрудничество владельцев недвижимости с фондом капитального ремонта многоквартирных домов. Однако стоит учесть, что при этом товарищество собственников недвижимости или жилищно-строительный кооператив будет нести полную ответственность за организацию и осуществление капремонта: оформление списка того, что необходимо сделать; подбор компании-подрядчика; надзор за общим процессом и качественным аспектом восстановительных мероприятий; установление периода их проведения и цены; составление актов выполненных работ и отчетов. Помимо всего прочего, нужно отметить, что фонд капитального ремонта многоквартирных домов

должен также взаимодействовать с органами МСУ (местного самоуправления) и жилищно-коммунальными хозяйствами, чтобы получать субсидиарные выплаты на проводимую в строении деятельность. Если затягивать выполнение восстановительных мероприятий, то сумма, зачисленная на специальный счет, может оказаться в итоге недостаточной. Специалисты советуют составлять план работ на конкретные сроки и заблаговременно приобретать стройматериалы высокой ценовой категории. Получается, что владельцы имущества в строении, а также управляющие должностные лица могут заметить все преимущества организации фонда капитального ремонта многоквартирных домов на открытом специальном счете и выявить уровень успешности своей работы при ведении деятельности. В случаях когда руководители товариществ собственников недвижимости или жилищно-строительных кооперативов не сомневаются в своих возможностях и могут уверить в этом владельцев имущества, решение об открытии специального счета для аккумуляирования средств окажется очень даже выигрышным. Стоит отметить, что большинство управляющих в обществах, представляющих жильцов зданий, обладают навыками организаторов по проведению капремонта.

Способ 2. Формирование ФКР на счете регионального оператора (РО)

РО представляет собой особое образование некоммерческой направленности, выступающее в качестве фонда капитального ремонта многоквартирных домов для организации и выполнения всех необходимых мероприятий. Владельцы недвижимого имущества, собирающиеся создать фонд капитального ремонта многоквартирных домов на счете регионального оператора, обязаны подписать с ним контракт, закрепляющий данный факт на бумаге. В соответствии с этим соглашением владельцы жилья в здании соглашаются каждый месяц и в установленном размере перечислять денежные средства на этот счет для проведения капремонта. В свою очередь, **РО несет ответственность за его своевременное и качественное осуществление. Стоит учесть – РО обязуется выделять денежные средства на восстановительные мероприятия.** Если сумма на счету фонда капитального ремонта многоквартирных домов не покрывает выполненных работ, РО имеет право взять часть средств из взносов владельцев недвижимости иных строений, либо получить государственные или муниципальные субсидиарные выплаты (согласно части 1 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Региональный оператор:

- ✓ вносит на рассмотрение владельцев недвижимого имущества в строении предполагаемый период проведения капремонта, список работ, цены и финансовые ресурсы для оплаты;
- ✓ выполняет все необходимые приготовления здания к восстановлению (если того требует ситуация, региональный оператор фонда капитального ремонта многоквартирных домов обязан оформлять документы по КР);
- ✓ организует сотрудничество с компаниями-подрядчиками, подписывает с ними контракты по проведению восстановительных работ;
- ✓ следит за своевременным окончанием и качественной составляющей капремонта;
- ✓ принимает акты выполненных работ.

Если фонд капитального ремонта многоквартирных домов создается на счете РО, владельцы недвижимого имущества не несут бремени по приготовлениям к работам, а также по их выполнению. Жильцы только выплачивают определенную сумму. Система очень похожа на ту, которая существовала в СССР. Основным плюсом указанного варианта создания фонда капитального ремонта многоквартирных домов является то, что собственники способны целенаправленно распоряжаться имеющимися на счете РО

материальными средствами. **Проще говоря, данный метод выступает в качестве общей копилки, так как денежная сумма, предназначенная для восстановительных мероприятий, постепенно аккумулируется от сборов с владельцев недвижимости, выбравших именно этот способ оплаты необходимых работ.** Благодаря такому подходу можно размеренно и без затруднений рассчитаться с подрядчиками, не прибегая к незапланированному прекращению деятельности из-за недостатка денежных средств. Кроме того, можно не только своевременно завершить восстановительные мероприятия, но и сдать все объекты раньше предполагаемого срока. При формировании фонда капитального ремонта многоквартирных домов на счете регионального оператора жилья, как правило, не сталкиваются с повышением цен на строительные материалы. Если разумно составить план работ и учесть все предполагаемые затраты, руководители ТСЖ, ЖСК могут избежать непредвиденных и пустых расходов. Указанные неоспоримые преимущества данного варианта создания фонда капитального ремонта многоквартирных домов не затмевают, к сожалению, и существующие его минусы, без знания которых нельзя приступать к проведению восстановительных мероприятий. Последующее использование здания после проведения работ в данном случае – это аспект, который не касается деятельности РО (в отличие от товарищества собственников жилья и жилищно-строительного кооператива). **Таким образом, качественная составляющая ремонта волнует регионального оператора лишь в рамках утверждения документации по принимаемым работам.** Конечно же, здесь можно учесть договорные обязательства фонда капитального ремонта многоквартирных домов на счете РО, однако это не избавляет от существующих рисков. В данном случае необходимо следить за уровнем предоставляемых фондом капитального ремонта многоквартирных домов услуг, желательно, конечно, на законных основаниях. **Но пункт 5 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации утверждает прием ремонта как обязательство РО.** Лишь в пункте 2 статьи 190 этого нормативного акта указано примечание об обсуждении документации по выполненным работам обеими сторонами (от лица владельцев недвижимого имущества в согласовании участвует либо орган МСУ, либо доверенное лицо).

Управляющая компания (УК) не играет никакой роли в данной процедуре, несмотря на то, что эти фирмы и курируют здание после капремонта. Кроме того, для УК, как и для владельцев недвижимого имущества, очень важна качественная составляющая выполненных работ. А самое интересное – в УК есть профессиональные сотрудники, которые могут произвести оценочные операции. При проведении работ фондом капитального ремонта многоквартирных домов на счете регионального оператора бывает и так, что владельцы жилья находят недобросовестно отделанные объекты, хотя РО и отвечает по своим обязательствам (в соответствии с пунктом 6 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации). Накопительный вариант при применении денежных средств дает возможность РО довольно результативно их расходовать, однако у владельцев недвижимого имущества все же остаются некоторые сомнения, так как они, можно сказать, не могут отследить собственные вложения на восстановительную деятельность. Фонд капитального ремонта многоквартирных домов на счете регионального оператора и распоряжается финансовыми вкладами, и определяет компанию-подрядчика, и почти единолично организует прием объектов по окончании работ. Конечно, все эти факторы образуют риск возникновения некоторых взяточнических операций. Именно поэтому собственники и принимают решение выбрать какой-либо иной способ создания фонда капитального ремонта многоквартирных домов. Важно принять во внимание, что РО представляет собой недавно появившуюся структуру, и потому проанализировать результативность его работы получится только через несколько лет.

Способ 3. Формирование ФКР на спецсчете Управляющей организации (УО)

Управляющая компания оформляет свое разрешение на владение специальным счетом для создания фонда капитально ремонта многоквартирных домов жильцов данного здания. При заключении такого разрешения УО берет на себя ответственность за необходимые приготовления и осуществление восстановительных работ. Список данных обязательств такой же, как и при открытии фонда капитального ремонта многоквартирных домов на специальном счете товарищества собственников или жилищно-строительного кооператива. Владельцы недвижимого имущества в строении при указанном способе обязаны выплачивать управляющей компании расходы по приготовлениям и осуществлению капремонта. УК, в свою очередь, должна вызывать у жильцов чувство уверенности в организации, а также заключить с ними долговременный контракт по обслуживанию здания. Выплаты в фонд капитального ремонта многоквартирных домов на специальный счет коммерческой компании поступают каждый месяц, хоть и могут храниться там в течение многих лет. К сожалению, может быть и так, что данной суммы будет недостаточно из-за растущих цен на строительные материалы. Главным риском этого способа является угроза пропажи всех или части денежных ресурсов из фонда капитального ремонта многоквартирных домов из-за незаконных операций nepopядочных должностных лиц управляющей компании. Конечно, с точностью сказать о том, произойдет ли такое или нет, не может никто, однако и обеспечить безопасность вложений тоже практически невозможно. Управляющая компания, как правило, крайне заинтересована в качественной составляющей восстановительных мероприятий, ведь проведенные работы напрямую воздействуют на последующее использование строения и сокращение риска аварийных ситуаций. Но существует и преимущество данного варианта создания фонда капитального ремонта многоквартирных домов. Управляющая компания, как уже было сказано, крайне заинтересована в качестве восстановительных мероприятий, ведь они непосредственно влияют на последующую эксплуатацию строения и снижение угроз аварийных происшествий. Именно поэтому УК, на имя которой открывается специальный счет, чаще всего требует от подрядчиков высококачественных услуг, контролируя процесс в целом. Но, к сожалению, это условие не всегда может оказаться основным мотиватором при определении варианта открытия фонда капитального ремонта многоквартирных домов. Более привлекательно смотрится вложение денежных средств на восстановительные мероприятия на счет РО, ведь здесь с владельцев недвижимого имущества не взимается добавочных расходов на приготовление здания к работам и их проведение. Чтобы добиться высокого качества окончательного результата, в уполномоченную группу лиц по приему объектов стоит включить сотрудника управляющей организации.

Размер взноса в жилищный фонд капитального ремонта многоквартирных домов

Сумма вложений от собственников на капремонт определяется законодательством субъектов Российской Федерации и постепенно увеличивается в зависимости от индекса цен, созданного для измерения среднего уровня стоимости на товар или услугу. На сумму вложений в фонд капитального ремонта многоквартирных домов не влияет число собственников недвижимого имущества или территориальное местонахождение здания. Финансовые средства зависят от составляющих особенностей строения (период его возведения, количество этажей и так далее), а также от площади МКД (в случаях, когда данный пункт указан в законах субъекта Российской Федерации). Итоговая сумма взносов иногда повышается заключением ОСС. После чего эти финансовые средства есть возможность израсходовать на работы по капремонту, не указанные в статье 166 ЖК

Российской Федерации (к примеру, расчет за гарантийные документы и так далее). Кроме того, фонд капитального ремонта многоквартирных домов может потратить эти деньги на сокращение сроков сдачи объектов (в соответствии с частью 3 статьи 166 ЖК Российской Федерации).

Стоит отметить, что существуют группы лиц, пользующиеся льготными правами при выплате материальных средств в фонд капитального ремонта многоквартирных домов:

- ✓ граждане от 70 лет, получающие пенсию;
- ✓ семьи с тремя и более несовершеннолетними детьми;
- ✓ граждане, имеющие инвалидность, а также участники Великой Отечественной войны;
- ✓ участники операции по устранению аварии на Чернобыльской атомной электростанции и те, кто получил дозу радиации, превышающую норму;
- ✓ семьи с ребенком, имеющим инвалидность;
- ✓ граждане, являющиеся ветеранами труда; вдовы мужчин, участвовавших во Второй мировой войне.

Перечень лиц, имеющих льготное право в отношении взносов в фонд капитального ремонта многоквартирных домов, может дополняться (каждый регион Российской Федерации устанавливает свой список). Механизм таких скидок заключается в следующем: часть выплаты за капитальный ремонт здания берут на себя государственные органы, а оставшийся взнос ложится на владельца имущества. Самыми большими льготами пользуются участники операции по устранению аварии на Чернобыльской атомной электростанции, ветераны Великой Отечественной войны и труда, а также инвалиды военных действий. Эти группы лиц выплачивают в фонд капитального ремонта многоквартирных домов только половину взноса, установленного за проведение необходимых работ. С оставшихся категорий взимают 70 процентов от целой суммы.

Стоит учесть, что льготные выплаты могут увеличиваться в случаях, когда управляющие зданием организации получают прибыль. Она формируется, если в строении есть:

- ✓ торговые точки;
- ✓ парковочные зоны, за стоянку в которых взимается плата;
- ✓ аптечные магазины;
- ✓ кафе, столовые, рестораны, закусочные.

Данный аспект стоит учесть при взносах в фонд капитального ремонта многоквартирных домов в городах с большим населением.

На какие нужды фонд капитального ремонта многоквартирных домов выделяет деньги

Денежные суммы фонда капитального ремонта многоквартирных домов расходуются только на конкретные задачи, указанные в статье 166 ЖК Российской Федерации:

- ✓ восстановительные мероприятия, направленные на конструкции электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водостока;
- ✓ ремонтные работы системы лифта, либо установка нового механизма, если старая конструкция неисправна;
- ✓ ремонт кровли;
- ✓ восстановление общедомовых объектов МКД;
- ✓ реставрация наружной (лицевой) стороны здания;
- ✓ ремонтные работы по укреплению основания, служащего опорой для стен здания.

Но стоит отметить, что вдобавок регионы Российской Федерации имеют право позволять затраты денежных средств фонда капитального ремонта многоквартирных домов на иные цели:

- ✓ установка вентиляционных систем на кровле здания;
- ✓ утепление наружной (лицевой) стороны здания;
- ✓ отделка кровельных проходов;
- ✓ закрепление общедомовых приборов учета и других инженерных систем, связанных с предоставлением коммунальных услуг.

Данный перечень открыт, субъекты РФ не имеют рамок в установлении целей, на которые будут затрачены денежные суммы фондов капитального ремонта многоквартирных домов (согласно части 2 статьи 166 ЖК Российской Федерации). Эти деньги также могут расходоваться на следующие задачи:

- ✓ оформление необходимых документов по осуществлению капремонта;
- ✓ компенсация для надзора за проведением работ;
- ✓ погашение долговых обязательств, оформленных с целью проведения капремонта;
- ✓ выплаты за гарантийные документы и поручительства по кредитам (в соответствии со статьей 174 ЖК Российской Федерации).

Кроме того, согласно статье 174 ЖК Российской Федерации, «за счет средств фонда капитального ремонта многоквартирных домов в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных законом субъекта РФ, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами». А это значит, что рассчитываться за вышеуказанные пункты можно только процентами за задержанные выплаты, процентами, перечисленными за расходование материальных ресурсов, содержащихся на спецсчете, и денежными сборами, сумма которых больше, чем установленный минимальный взнос.

Сроки расходования средств из фонда капитального ремонта многоквартирных домов

Субъекты РФ должны каждый год рассматривать обновленные плановые документы фондов капитального ремонта многоквартирных домов (в соответствии со статьей 168 ЖК Российской Федерации). Данная документация содержит конкретный период осуществления восстановительных работ в здании (неважно, какой вариант создания фонда был применен собственниками имущества). Просмотреть документы можно на сайте региональных Фондов капитального ремонта многоквартирных домов. Стоит учесть, что законодательство устанавливает осуществление КР в первую очередь в зданиях, требовавших выполнения всех необходимых работ еще на момент начала приватизации имущества (согласно части 3 статьи 168 ЖК Российской Федерации). Но в региональной документации указывается только крайний период таких мероприятий. В соответствии с частью 2 статьи 189 ЖК Российской Федерации «собственники помещений в МКД в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, регионального оператора, либо по собственной инициативе». Тогда-то в этом здании и формируется соответствующий фонд для оплаты всех предстоящих работ.

В заключении ОСС о необходимости осуществления капремонта нужно указать очень важные данные:

- список запланированных работ;
- исчисление предстоящих затрат;
- период осуществления капремонта;
- ресурсы расчета за работы (спецсчет, либо счет РО);

информация о гражданах, назначенных проводить приемку отремонтированных объектов и утверждать необходимую документацию.

В случаях, когда досрочный капремонт не был проведен, УК, товарищество собственников жилья или РО должны передать владельцам имущества предписание о периоде осуществления восстановительных мероприятий, списке предоставляемых услуг, цене, способе и ресурсах оплаты КР общедомовых помещений. Предложение требуется направить минимум за шесть месяцев (другой период может определяться законами субъектов РФ) до начала того года, где в соответствии с региональным планом предполагается проведение работ. Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в здании обязан вынести заключение по данному запросу в течение 90 дней после ознакомления с предписанием, иначе оно будет утверждено органами МСУ. Контроль за созданием фонда капитального ремонта многоквартирных домов проводит специальное государственное учреждение (согласно статье 172 ЖК Российской Федерации), а соблюдение порядка работы РО обеспечивается Федеральной службой финансово-бюджетного надзора (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.11.2013 № 1092). Кроме того, инспектирование проведения КР может осуществлять и Министерство внутренних дел, и прокуратура Российской Федерации. Получается, если в процессе создания фонда капитального ремонта многоквартирных домов, установления периода и плана проведения работ выявляются какие-либо правонарушения, владельцы недвижимого имущества могут подать жалобу в вышеупомянутые органы или же в суд (единолично или группой лиц). Сегодня большинство субъектов РФ стараются предоставлять собственникам точные и понятные сведения об объемах восстановительных работ. Именно для этих целей и формируется фонд капитального ремонта многоквартирных домов, в котором владельцы имущества имеют право ознакомиться со всеми данными о предполагаемых или уже осуществленных мероприятиях в их строении. Но, к сожалению, еще не все регионы нашей страны способны так оперативно кооперировать информацию. Важно учесть, что должное выполнение РО своих обязанностей обеспечивается регионом РФ, проводящим необходимые работы за собственные материальные средства в случаях, когда РО не выполняет возложенных на него обязательств перед владельцами недвижимого имущества (в соответствии со статьей 188 ЖК Российской Федерации).

Ответственность за неуплату взносов в фонд капитального ремонта многоквартирных домов

На сегодняшний день взносы на восстановительные работы – это прямая обязанность всех жильцов МКД, так как данные выплаты входят в счета по коммунальным услугам. А это значит, что ежемесячно неуплаченное долговое обязательство владельца перед фондом капитального ремонта многоквартирного дома неуклонно возрастает.

Чтобы получить от собственников жилья своевременные взносы на КР, государственные органы утвердили такие санкции для граждан РФ:

- ✓ выплата штрафных сумм;
- ✓ подача искового заявления в судебные органы;

- ✓ отсутствие права реализовать свое имущество;
- ✓ выплата неустойки;
- ✓ меры по принудительному взысканию денег.

Данный перечень указывает на то, что собственник в обязательном порядке должен вносить материальные средства в фонд капитального ремонта многоквартирных домов, иначе владелец имущества может быть привлечен даже к судебному разбирательству.

В каких случаях жильцы имеют право не платить взносы в фонд капитального ремонта многоквартирных домов

В случаях, когда собственники наотрез отказываются производить выплаты в фонд капитального ремонта многоквартирных домов, у них существует 3 варианта выйти из данной ситуации.

Создать отдельный счет для своего дома, куда и перечислять взносы на капитальный ремонт. Оплаты КР таким образом, конечно, не избежать, однако так собственник может контролировать передвижение своих материальных средств (то есть какие затраты они покрывают, когда именно используются фондом капитального ремонта многоквартирных домов).

Обратиться с заявлением об отказе в фонд капитального ремонта. Собственники имущества имеют возможность оспорить работы, указанные компетентной организацией. Если она одобряет такое несогласие, владельцы помещений могут не уплачивать установленные взносы. Но в большинстве случаев фонд бывает против подобных запросов, и собственникам приходится подавать иск в судебные органы, чтобы обосновать тот факт, что работы по КР им предлагаются в принудительном порядке.

Выразить свое несогласие посредством многократной неуплаты положенной ежемесячной суммы. Здесь фонд капитального ремонта многоквартирных домов подает исковое заявление в судебные органы для того, чтобы взыскать деньги с жильцов. И в этом случае собственники имущества прибегают к юридической помощи с целью доказать факт навязывания услуг организацией.

Невзирая на то, что все владельцы недвижимости обязаны делать взносы на КР, есть группы лиц, имеющие право не платить за капремонт (в соответствии с законами РФ).

Таковыми выступают:

- ✓ граждане, проживающие в строениях, находящихся в аварийном состоянии (взносы компенсируются, если здания на законодательном уровне признаются непригодными для эксплуатации);
- ✓ граждане, чье жилье изымается государственными органами;
- ✓ одинокие пожилые люди (от восьмидесяти лет).

Есть и категории лиц, которые могут выплачивать в фонд капитального ремонта многоквартирных домов только половину установленного взноса: граждане, имеющие инвалидность I и II группы, пожилые люди старше семидесяти лет (если они одиноки, либо живут с родственниками, достигшими пенсионного возраста), инвалиды с детства и семьи, в которых есть дети-инвалиды. Стоит отметить и владельцев жилья в только построенных зданиях. Законодательство не устанавливает никаких льгот для них, и потому они также обязаны выплачивать взносы в фонд капитального ремонта многоквартирных домов. Однако здесь разговора о каких-либо восстановительных работах можно ожидать только через 5–10 лет. Если же строение, возведенное менее чем 5 лет назад, требует проведения капремонта, все необходимые мероприятия обязана взять на себя строительная организация. Но даже в таком случае не вносить деньги в фонд капитального ремонта многоквартирных домов нельзя.

Источник: <https://www.gkh.ru/article/102130-fond-kapitalnogo-remonta-mnogokvartirnyh-domov>