

НАЦИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА ПОДДЕРЖКИ  
ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ ГРАЖДАН

# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ И РАССЕЛЕНИЕ

Министерство финансов Российской Федерации  
Международный банк реконструкции и развития

ВАША ПЛАТЕЖКА  
ЗА УСЛУГИ ЖКХ

ЗАДОЛЖЕННОСТИ  
ЗА УСЛУГИ ЖКХ  
И СУБСИДИИ

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛОЙ  
НЕДВИЖИМОСТЬЮ

АРЕНДА ЖИЛЬЯ

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ  
И РАССЕЛЕНИЕ

## ОГЛАВЛЕНИЕ

I Капитальный ремонт .....	3
II Права и обязанности собственников жилья и органов власти в системе финансирования капитального ремонта .....	7
III Формирование фонда капитального ремонта .....	9
IV Договор строительного подряда при капитальном ремонте .....	13
V Расселение .....	15
VI Алгоритмы действий .....	19

Подготовлено по заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации» в рамках «Конкурсной поддержки инициатив в области развития финансовой грамотности и защиты прав потребителей».

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ



**Капитальным ремонтом**<sup>1</sup> здания называется такой ремонт, который производится с целью восстановления ресурса и с заменой при необходимости конструктивных элементов, систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Несмотря на то, что Ведомственные строительные нормы (ВСН) были приняты еще в СССР, документ до сих пор является действующим.

**В капитальный ремонт включается следующий перечень услуг и работ:**

1. ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

<sup>1</sup> Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (утв. приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР № 312 от 23 ноября 1988 г.): Ведомственные строительные нормы. № 58-88(р).

2. ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
3. ремонт крыши;
4. ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
5. ремонт фасада;
6. ремонт фундамента многоквартирного дома<sup>2</sup>.

В соответствии с Жилищным кодексом (ЖК) Российской Федерации затраты на содержание и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме лежат на собственниках помещений.

В 2015 году федеральным законом<sup>3</sup> были внесены поправки в ЖК, которые изменили систему финансирования и организации проведения капитального ремонта. Собственники помещений формируют **фонд капитального ремонта дома**, в который происходят денежные отчисления с целью последующего финансирования капитального ремонта. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются жителями тех домов, которые признаны аварийными и/или подлежащими сносу. Во всех остальных многоквартирных домах вне зависимости от способа управления собственники имущества обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт.

Если в квартире никто не прописан и никто не проживает, это не освобождает владельца помещения от уплаты взносов за жилое помещение и коммунальные услуги, а также от уплаты взносов на капитальный ремонт, так как капремонт включен в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Отдельным социально незащищенным категориям граждан предоставляются субсидии на оплату взносов на капитальный ремонт по месту постоянного проживания.

---

<sup>2</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. (ред. от 28 декабря 2016 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 1 января 2017 г.), ст. 166 «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме».

<sup>3</sup> О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: Федеральный закон № 271-ФЗ от 25 декабря 2012 г. (ред. от 29 июня 2015 г.)



---

После того как была опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, начиная с месяца, следующего за тем, в котором была опубликована программа, у собственников помещений есть восемь календарных месяцев, чтобы начать уплачивать взносы на капитальный ремонт. В этот период собственниками определяется формат управления **фондом капитального ремонта дома**.

Накопление денежных средств (формирование фонда капитального ремонта) может происходить либо на отдельном счете, либо на счете у регионального оператора. Для проведения капитального ремонта получение разрешения на строительство не является необходимым.

Если собственниками было принято решение накапливать денежные средства для проведения капремонта на специальном счете, то именно владельцы помещений принимают решение по всем вопросам, связанным с последующим ремонтом. Они выбирают, какую подрядную организацию нанять, как осуществлять проверку качества ремонта, как принимать выполненную работу и прочее. Если собственники предпочли накапливать взносы на счетах регионального оператора, то организация ремонта и его проведение становятся зоной ответственности данного регионального оператора. Дополнительную ответственность в этом случае несет регион РФ в качестве гаранта работы регионального оператора.

### **Минимальный размер взноса (денежных отчислений) определяется правительством региона и зависит от двух факторов:**

- реальная стоимость капремонта;
- покупательная способность населения.

Минимальные взносы различны в разных областях. Например, в Свердловской области тариф составляет 9 рублей за квадратный метр, в Курганской области — 6,97 рубля за квадратный метр, а в Воронежской области тариф еще ниже и составляет 6,6 рубля за квадратный метр.

Если владелец недвижимости принимает решение о ее продаже, то средства, выплаченные им в качестве взносов на капремонт, не возвращаются. Новый владелец перенимает бремя предыдущего правообладателя и обязан продолжать платить взносы в общий фонд.

**Многоквартирный дом может претендовать на финансовую поддержку капитального ремонта в том случае, если отвечает следующим требованиям:**

- а)** дом не признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в установленном правительством РФ порядке;
- б)** с момента ввода в эксплуатацию дома прошло более 5 и менее 60 лет;
- в)** дом оснащен коллективными (общедомовыми) приборами учета потребления коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, электрической энергии);
- г)** расчет за коммунальные услуги осуществляется на основании общедомовых приборов учета непрерывно в течение года, предшествующего дате утверждения программы или плана, которым предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- д)** отсутствие финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств регионального оператора, сформированных из взносов на капитальный ремонт собственников помещений другого многоквартирного дома.

**Если дом отвечает всем указанным требованиям, он может претендовать на финансовую поддержку на следующие цели:**

- а)** возмещение части расходов на уплату процентов за пользование займом или кредитом, полученным в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора займа или кредитного договора;
- б)** возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, выполненных в ходе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

## ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И ОРГАНОВ ВЛАСТИ В СИСТЕМЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



Кратко опишем права и обязанности сторон в системе финансирования капитального ремонта. При этом необходимо понимать, что капремонт чаще всего проводится не с целью обустроить жилье, сделать его более приятным внешне, но чтобы обеспечить безопасность использования домов и безопасность их жителей.

### Для собственников жилья:

Важнейшее право собственников жилья – право на своевременное качественное проведение капитального ремонта в полном объеме.

При достижении установленного минимального размера фонда капремонта собственники имеют право принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов (за исключением собственников-должников).

Основной обязанностью собственников является уплата взносов на капитальный ремонт. Эта обязанность появляется с момента возникновения права собственности на квартиру или помещение в доме, т. е. с момента приобретения недвижимости. Капремонт многоквартирного дома зависит от самих жильцов.

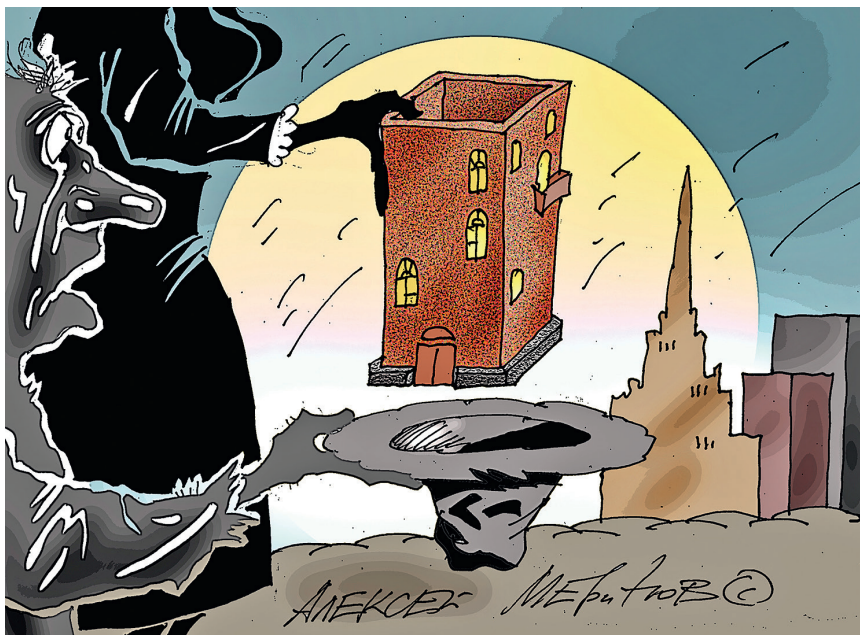
### **Для органов власти (муниципалитет, региональный оператор):**

Самым важным правом органов власти является получение взносов в фонд капитального ремонта от собственников жилья. При невыполнении своевременного погашения взносов муниципалитет или орган самоуправления вправе начислять пени (проценты) по просроченным платежам.

Если фонд капремонта был создан на счете у регионального оператора, оператор имеет право использовать текущие (поступившие на данный момент) деньги одного дома на проведение ремонта в другом доме с последующим возвратом средств из фонда дома.

Основной обязанностью органов власти и местного самоуправления является организация и обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

## ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



**Фонд капитального ремонта** представляет собой общий счет для владельцев помещений в многоквартирных домах, на котором накапливаются денежные средства для последующего проведения капремонта здания. Данный фонд формируется из ряда взносов и выплат, включая:

- ежемесячные взносы собственников;
- пени, уплаченные в связи с ненадлежащим исполнением обязанностей по уплате взносов (пени за просроченные платежи);
- проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

По решению собрания собственников дома в фонд также могут включаться другие, дополнительные доходы, например доходы от рекламы в подъездах или иных общественных местах. **Средства, собранные на капитальный ремонт, не могут использоваться для проведения текущего ремонта.**

## Формирование фонда капитального ремонта может происходить двумя способами.

**1. Формирование фонда капремонта на специальном счете.** Это означает, что собственники самостоятельно выбирают исполнителя работ по капитальному ремонту, самостоятельно заключают с ним договор подряда и принимают выполненную работу. Владельцы жилья обладают всей полнотой власти относительно денежных средств, накапливаемых для проведения капитального ремонта. При принятии решения о формировании фонда на специальном счете собственники обязаны определить размер взносов, который не может быть меньше назначенного регионом минимального взноса.

Владельцем специального счета не может являться один из собственников жилья, но может быть управляющая компания, товарищество собственников жилья или региональный оператор<sup>4</sup>.

Имеются ограничения на выбор кредитной организации, в которой будет открыт счет: величина собственных средств (капитала) кредитной организации должна быть не менее 20 миллиардов рублей. Есть и определенные ограничения на расчет наличными средствами, снятыми со специального счета.

**2. Формирование фонда капремонта на счете регионального оператора.** Это означает, что ответственность за организацию, проведение и контроль капитального ремонта переходит к региональному оператору<sup>5</sup>. Важно понимать, что региональный оператор может использовать средства для финансирования капремонта одного дома при проведении капитального ремонта в других домах на возвратной основе, т. е. по мере необходимости оператор может использовать денежные средства с различных счетов (но исключительно для финансирования ремонтных работ), а затем возмещать потраченную сумму.

Контроль за работой регионального оператора с финансовой точки зрения осуществляют: органы государственного финансового контроля субъектов РФ и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата РФ, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов РФ и муниципальных образований. Законодательством

---

<sup>4</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. (ред. от 28 декабря 2016 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 1 января 2017 г.), ст. 175 «Специальный счет».

<sup>5</sup> Например, Региональный фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области (<http://fkr66.ru/fund/contacts.html>).

---

не предусмотрена возможность внесения изменений в план капитального ремонта региональным оператором, но такая возможность может быть предусмотрена на уровне законодательства субъекта РФ.

Собственники должны принять решение о варианте финансирования фонда в течение шести месяцев после опубликования программы регионального ремонта. Если с принятием подобного решения возникают трудности, то за один месяц до окончания срока орган местного управления обязан созвать собрание жильцов. Если и после этого способ накопления денежных средств не выбран, то формирование фонда происходит на счете регионального оператора. **Выбор способа накопления может быть изменен на основании решения общего собрания собственников.**

- Если формирование фонда происходило на специальном счете, то после принятия решения общего собрания собственников о переходе на счет регионального оператора через **один месяц** решение вступает в силу, и в течение **пяти дней** владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.
- Если формирование фонда происходило на счете регионального оператора, то после выбора характеристик, необходимых для открытия специального счета (размер ежемесячного взноса, выбор владельца специального счета и кредитной организации), решение общего собрания собственников направляется региональному оператору. Только через **два года** это решение вступает в силу, и в течение **пяти дней** после вступления решения в силу региональный оператор обязан перечислить накопленные денежные средства фонда на специальный счет, выбранный собственниками.

В случае нехватки денежных средств на проведение капитального ремонта собственники помещений могут обратиться за кредитом<sup>6</sup>. Это может произойти, если ремонт потребовался раньше, чем было запланировано, и необходимая сумма средств еще не собрана. Также возможна ситуация, при которой советом собственников было принято решение провести ремонт, с тем, чтобы деньги, собранные на специальном счете, не обесценились под влиянием инфляции. Тогда собственникам выгодно взять кредит, который покроет недостающую денежную сумму.

---

<sup>6</sup> Капитальный ремонт в кредит. П. 1.1// Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.reformagkh.ru/overhaul/help>.



**Собственники могут претендовать на привлечение кредита для финансирования капитального ремонта только в случае формирования фонда капремонта на специальном счете.** При этом за кредитное финансирование должно выступить не менее 2/3 собственников, а банк, предоставляющий кредит, может установить дополнительные характеристики, которым должен соответствовать многоквартирный дом<sup>22</sup>. Если фонд капремонта собирается на счете у регионального оператора и собственники хотят получить кредитное финансирование, им придется пройти процедуру перевода фонда на специальный счет.

Чтобы получить кредит на проведение капитального ремонта, собственникам придется самим определить те работы, которые необходимо выполнить, оценить их стоимость и сформировать план финансирования. На собрании собственников 2/3 голосов необходимо будет принять решения по следующим пунктам:

- обозначить перечень работ по капитальному ремонту;
- составить смету расходов на капитальный ремонт;
- обговорить сроки проведения капитального ремонта;
- выбрать подрядные организации для проведения работ;
- выбрать лицо, уполномоченное участвовать в приемке выполненных работ и подписывать акты от имени собственников многоквартирного дома;
- обозначить источники финансирования.

Лишь после этого собрание собственников сможет заключить кредитный договор с банком с указанием в нем названия банка, суммы кредита, цели кредита, лица, уполномоченного заключить кредитный договор, срока действия кредитного договора.

Если владелец специального счета не сможет внести взнос по кредиту (например, в случае снижения собираемости взносов на капитальный ремонт), то банк может применить штрафные санкции. Тогда общий объем выплат за кредит вырастет, а значит, всем собственникам придется выплачивать кредит дольше предполагаемого срока.



## IV ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ



Порядок осуществления перепланировки и перестройки жилых помещений регулируется как на федеральном, так и на региональном уровне нормативными актами. Если собственники планируют реконструкцию, перепланировку или переустройство в доме, они обязаны согласовать план работ с органом местного самоуправления. **Правовым основанием для проведения работ будет являться договор подряда.**

**Договор строительного подряда**<sup>7</sup> — это договор, который регулирует взаимоотношения заказчика (как правило, собственника жилья) и подрядчика. В соответствии с этим договором подрядчик обязуется провести все обговоренные строительные работы, а заказчик обязуется принять результат строительных работ и уплатить обусловленную цену.

Если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, то заключение договора подряда вместе с выбором подрядчика осуществляется советом дома и непосредственно жителями. Если было принято решение

<sup>7</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации № 14-ФЗ от 26 января 1996 г. (ред. от 28 декабря 2016 г.) (ред. от 28 марта 2017 г.), ст. 740 «Договор строительного подряда».

о формировании фонда капремонта на счете у регионального оператора, то выбор подрядчика, как и приемка выполненных работ, становятся зоной ответственности регионального оператора. В обоих случаях основным документом, регулирующим взаимодействие сторон, является договор подряда.

Договор может быть двусторонним (заказчик и подрядчик) или многосторонним (в одном документе увязано несколько участников). При заключении договора необходимо грамотно защитить интересы каждой из сторон, обговорить даты начала и окончания работ.

Для более успешного заключения договора можно руководствоваться «Методическими рекомендациями по составлению договоров подряда на строительство»<sup>8</sup>.

Заказчиком может являться совет дома, представитель совета дома, региональный оператор.

Подрядчиком может быть любое физическое или юридическое лицо, которое по заданию заказчика выполняет строительные работы:

1. в срок;
2. в соответствии с проектно-сметной документацией.

Подрядчиками могут быть индивидуальные предприниматели, строительные, строительного-монтажные, проектно-строительные и иные компании и организации. Если строительные работы оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, то у подрядчика обязательно должно быть свидетельство о допуске к такому виду работ.

---

<sup>8</sup> Методические рекомендации по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации (утв. Межведомственной комиссией по подрядным торгам при Госстрое РФ, протокол № 12 от 5 октября 1999 г.) // Гарант [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://base.garant.ru/12123434>.

## V РАССЕЛЕНИЕ



Расселение граждан из многоквартирного дома происходит после признания данного дома аварийным. Когда дом признается аварийным, считается, что капитальный ремонт не может улучшить жилищные условия жильцов и более эффективным способом их улучшения является переселение собственников жилья в другой, более современный дом вместе со сносом многоквартирного дома, признанного аварийным.

Переселение из аварийного жилья направлено на повышение безопасности жильцов, именно это является основной целью муниципалитета.

Список домов, которые признаются аварийными, в соответствии с положением<sup>9</sup> правительства РФ формируется органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления, в основном прави-

<sup>9</sup> Постановление правительства Российской Федерации № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» от 28 января 2006 г.

тельством региона. Программа переселения жителей из аварийного жилья обычно формируется на несколько лет вперед.

### **Дом может быть признан аварийным, если:**

- дом не соответствует санитарно-эпидемиологическим и гигиеническим требованиям (повышенное содержание в воздухе опасных для человека химических и биологических веществ, повышенный уровень радиационного фона, физические факторы наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей);
- есть деформация фундамента, стен, несущих конструкций и значительная степень повреждения элементов деревянных конструкций, которая создает угрозу обрушения здания;
- дом расположен в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, на затопляемых паводковыми водами территориях;
- имеются повреждения дома, полученные в результате взрыва, аварии, пожара, землетрясения, неравномерной просадки грунта;
- проведение восстановительных работ технически невозможно и экономически нецелесообразно, а техническое состояние дома неудовлетворительно для пребывания в нем людей и сохранности инженерного оборудования;
- уровень шума в комнатах, окна которых выходят на магистрали, выше предельно допустимой нормы;
- дом расположен на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока, создающих повышенную напряженность электрического поля.

Аварийным (непригодным для проживания) может быть признан не весь дом, но отдельное жилое помещение (например, в связи с аварийностью межэтажного перекрытия).

Если жильцы обоснованно считают, что их дом необходимо внести в список аварийного жилья, а также если дому необходим капитальный ремонт, который коммунальные службы не инициируют, жители могут подать жалобу в Государственную жилищную инспекцию и прокуратуру, заявление будет рассмотрено также правительством региона.

---

Существует ряд независимых компаний и интернет-проектов<sup>10</sup>, которые оказывают юридические и консультационные услуги и помогают грамотно оформлять жалобы жильцов в соответствующие органы.

**К заявлению о признании дома аварийным или проведении капитального ремонта необходимо приложить следующие документы:**

1. нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на жилое помещение (договор социального найма, свидетельство о праве собственности);
2. план жилого помещения с его техническим паспортом;
3. заключение специализированной организации;
4. заявления, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания.

Затем районной администрацией собирается межведомственная комиссия, которая обязана в течение 30 дней с момента регистрации заявления рассмотреть его и принять решение о признании или непризнании дома аварийным. В течение пяти дней решение комиссии должно быть направлено заявителю. Если заявитель (представитель собственников жилья) не согласен с принятым решением, то в течение трех месяцев он может обжаловать решение комиссии в суде.

После того как администрацией района был сформирован список аварийного жилья, начинается поиск равноценного жилья, в которое можно будет переселить жильцов. Подобный поиск ведется в порядке очередности для каждого жильца (семьи) в зависимости от вероятности разрушения дома и нанесения ущерба жителям. Затем подобранное жилье оценивают граждане.

**В соответствии с ЖК РФ, если жилье признается аварийным, собственникам предоставляют новое жилье, которое отвечает следующим требованиям:**

1. является благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта;
2. является равнозначным по общей площади тому жилому помещению, которое владелец жилья занимал ранее;
3. отвечает установленным требованиям и находится в границах данного населенного пункта.

---

<sup>30</sup> Например, интернет-проект «Сердитый гражданин» (<https://www.angrycitizen.ru>).

При получении согласия граждан и подаче жильцами аварийного дома специального заявления происходит расселение. Если жилец отказывается переселиться из аварийного жилья без весомого обоснования, то местная администрация вправе принять решение о принудительном переселении жильца.

В случае выселения из аварийных и ветхих домов возможно улучшение жилищных условий, связанных с общим имуществом дома (детские площадки, лифты, пандусы и т. п.). Улучшение жилищных условий (увеличение метража, количества комнат) за счет государства невозможно. Для получения квартиры большей площади жильцам необходимо доплатить определенную сумму.

Компенсация при расселении может быть предоставлена не только альтернативным вариантом жилья, но и денежными средствами, равными рыночной стоимости квартиры и издержкам на переселение.

Размер возмещения за жилое помещение определяется в ст. 32 ЖК РФ: «...в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным... соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду»<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. (ред. от 28 декабря 2016 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 1 января 2017 г.), ст. 32 «Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд».



## VI АЛГОРИТМЫ ДЕЙСТВИЙ



**Для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта:**

1. Организовать и провести общее собрание собственников.
  - 1.1 Выбрать форму проведения собрания:
    - а) очная форма (необходимо совместное присутствие владельцев жилья);
    - б) заочная форма (проводится опрос среди жильцов);
    - в) очно-заочное голосование (часть вопросов решается на очном туре, а часть — на заочном).
  - 1.2 Не позднее чем за десять дней до собрания сообщить о дате собрания жильцам. В сообщении должны быть указаны:
    - а) сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание;
    - б) форма проведения собрания;
    - в) дата, время, место проведения собрания;
    - г) повестка дня;
    - д) порядок ознакомления с материалами по обсуждаемой теме, где и как можно ознакомиться с информацией самостоятельно.

## 2. Определить способ формирования фонда капитального ремонта.

**2.1** Формирование фонда капремонта на специальном счете. Это означает, что собственники обладают всей полнотой власти относительно денежных средств, накапливаемых на спецсчете для проведения капитального ремонта.

**а)** Совет собственников обязан определить размер взносов на капремонт (установленные взносы не могут быть меньше назначенного регионом минимального взноса).

**б)** Затем совет определяет, в какой кредитной организации<sup>12</sup> будет открыт счет.

**в)** Собственникам необходимо принять решение о первоочередных работах по капитальному ремонту.

**г)** Собственники выбирают исполнителя работ по капитальному ремонту.

**д)** Оговаривают с ним сроки проведения работ и заключают договор.

**е)** Владельцы жилья (их представитель) принимают выполненную работу.

**2.2** Формирование фонда капремонта на счете регионального оператора. Это означает, что ответственность за организацию, проведение и контроль капитального ремонта переходит к региональному оператору.

**а)** На собрании собственников совет дома должен определить первоочередные работы по капремонту. Если собственники не могут прийти к единому мнению, они должны руководствоваться рекомендациями управляющей компании.

**б)** Затем собственники определяют сроки проведения капремонта.

**в)** Совет дома также определяет стоимость предстоящих работ, исходя из предложений регионального оператора.

**г)** Собственниками оценивается накопленная сумма денег на счете регионального оператора: жильцы могут запросить в управляющей организации информацию о накопленных и неиспользованных средствах, также у жильцов может быть персональный доступ на сайт регионального оператора (по типу личного кабинета).

**д)** Если накопленных денежных средств недостаточно, собственникам необходимо принять решение о дополнительных источниках финансирования. Это может быть заимствование денежных средств из фондов других домов регионального оператора, запрос о проведении капитального ремонта в кредит или установление большего взноса на капремонт и смещение сроков проведения капремонта, чтобы недостающая сумма накопилась на счете регионального оператора.

---

<sup>11</sup> Величина собственных средств (капитала) кредитной организации должна быть не менее 20 миллиардов рублей.



---

Выбранный способ должен быть одобрен региональным оператором.

**е)** Затем совету дома необходимо выбрать представителя — лицо, которое будет участвовать в приемке работ по капитальному ремонту, представляя интересы собственников, в том числе подписывать соответствующие нормативно-правовые акты (например, договор подряда).

**ж)** После обсуждения всех вопросов повестки дня владельцы жилья в многоквартирном доме должны оформить протокол общего собрания, в котором будут отражены все принятые решения совета дома, а затем направить протокол региональному оператору.

**3.** При несоответствии проведенных работ стандартам качества и безопасности жильцам стоит подать официальную жалобу в следующие инстанции:

- а)** Государственная жилищная инспекция;
- б)** прокуратура;
- в)** правительство региона.

**Если дом был признан аварийным или ветхим, жильцы более не отчисляют денежные средства в фонд капитального ремонта. В таком случае собственникам следует:**

- 1.** Ознакомиться со списком домов, которые признаются аварийными. Этот список формируется органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления, в основном правительством региона.
- 2.** Ознакомиться с порядком расселения жильцов ветхих домов. Программы расселения, как правило, составляются на четыре года вперед; следовательно, сам факт внесения многоквартирного дома в список аварийного жилья не означает моментального переселения. Процесс переселения проходит строго в порядке очередности и зависит от того, насколько необходимо быстрое расселение жильцов определенного дома — иными словами, насколько велика вероятность разрушения дома и нанесения вреда здоровью и безопасности его жильцов.
- 3.** Дождавшись своей очереди, оценить предложенный государством вариант переселения.
  - 3.1** Переселение собственников в равноценное жилье не является улучшением их жилищных условий, поэтому увеличение метража или количества комнат не может финансироваться за счет государства. Однако если собственники желают улучшить коммунальные условия и готовы доплатить недостающую сумму, покрывающую улучшение условий, они могут обратиться с подобным запросом в муниципалитет.

4. При согласии с предложенным вариантом жильцам необходимо подать заявление в муниципалитет, после принятия которого начнутся формальные процедуры восстановления права собственности граждан в новом доме.

Важно помнить, что **деньги, накопленные на проведение капитального ремонта, не возвращаются при признании дома аварийным жильем.** Накопленная сумма тратится на издержки, связанные со сносом здания.

**Если жильцы считают, что их дом должен быть признан аварийным, однако муниципалитет или управляющая компания не принимают данное решение самостоятельно, собственникам жилья следует воспользоваться следующим алгоритмом:**

1. Подать жалобу в Государственную жилищную инспекцию, прокуратуру и правительство региона. К заявлению о признании дома аварийным (заявление о проведении капитального ремонта) необходимо приложить:
  - а) нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на жилое помещение (договор социального найма, свидетельство о праве собственности);
  - б) план жилого помещения с его техническим паспортом, заключение специализированной организации;
  - в) заявления, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания.
2. В течение 30 дней с момента регистрации заявления межведомственная комиссия рассматривает его и принимает решение о признании или непризнании дома аварийным. В течение пяти дней решение комиссии должно быть направлено заявителю. Собственникам необходимо ознакомиться с решением комиссии.
3. Если заявитель (представитель собственников жилья) не согласен с принятым решением, то в течение трех месяцев он может обжаловать решение комиссии в суде.

ООО «АНСЭП-Центр». 620142, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 51Б. жилфин.пф, [www.ansep.ru](http://www.ansep.ru)

Рисунки Алексея Меринова

Отпечатано в ООО «Группа М реклама».

Юридический адрес: 197376, Санкт-Петербург г, Реки Карловки наб, дом № 5, корпус 3, комната 4. Тел/факс (812) 325-24-26, 325-10-60. ИНН 7813264700.

Заказ: 680904

Тираж: 3 000 экземпляров.

Дата выпуска: 08.11.2017 г

