

# Организация и финансирование капитального ремонта в многоквартирных домах в городе Москве

Москва

XXX 2015 г.



# Содержание

1. Обзор законодательства, регулирующего проведение капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) в городе Москве
2. Региональный оператор города Москвы
3. Специальный счет
4. Государственная поддержка капитального ремонта МКД на территории города Москвы
5. Финансирование капитального ремонта МКД с привлечением кредита

***Тема 1: Обзор законодательства, регулирующего  
проведение капитального ремонта многоквартирных домов  
в городе Москве***

# Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов в городе Москве\*

Утверждена Постановлением Правительства города Москвы № 832-ПП от 29.12.2014 «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»

<http://dkr.mos.ru/legislation/lawacts/>



Департамент  
капитального ремонта  
города Москвы  
Правительство Москвы

О ДЕПАРТАМЕНТЕ

ДОКУМЕНТЫ

ДЕЙСТВУЮЩИЕ НОРМАТИВНО-  
ПРАВОВЫЕ АКТЫ

ОТЧЕТЫ

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

ПРЕСС-ЦЕНТР

ГЛАВНАЯ // НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ Г. МОСКВЫ //

## № 832-ПП от 29.12.2014. "О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы"

29.12.2014

\*Список нормативно-правовых актов о капитальном ремонте МКД находится в приложении.

## Где найти свой МКД в региональной программе?

| №пп | Административный округ города Москвы | Внутригородское муниципальное образование в городе Москве | Адрес многоквартирного дома | Год постройки | Общая площадь дома (кв.м.) |  |   |  |
|-----|--------------------------------------|---|-----------------------------|---------------|----------------------------|--|---|--|
|     |                                      |   |                             |               |                            | Период ремонта внутридомовых инженерных систем электроснабжения, гг. | Период ремонта внутридомовых инженерных систем газоснабжения, гг. | Период внутри инженерных систем водоснабжения (стоя) |
| 1   | 2                                    | 3   | 4                           | 5             | 6                          | 7  | 8   |  |
| 1   | Восточный                            | Богородское   | Альмов пер. 13              | 1958          | 3 607                      | 2039-2041  | 2030-2032   | 2042   |
| 2   | Восточный                            | Богородское   | Альмов пер. 17 к.1          | 1959          | 3 576                      | 2027-2029  | 2027-2029   | 2018   |
| 3   | Восточный                            | Богородское   | Альмов пер. 17 к.2          | 1959          | 1 893                      | 2027-2029  | 2027-2029   | 2027   |
| 4   | Восточный                            | Богородское   | Альмов пер. 4               | 1999          | 18 431                     | 2033-2035  |   | 2039   |
| 5   | Восточный                            | Богородское   | Богатырская 3-я ул. 14      | 1958          | 1 814                      | 2027-2029  | 2027-2029   | 2027   |
| 6   | Восточный                            | Богородское   | Богатырская 3-я ул. 21      | 1960          | 3 373                      | 2027-2029  | 2027-2029   | 2027   |
| 7   | Восточный                            | Богородское   | Богатырская 3-я ул. 3       | 2007          | 26 590                     | 2042-2044  |   | 2042   |

# Размер минимального взноса на 2015 год на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы

**15 руб./м<sup>2</sup>  
в месяц\***

---

\*Согласно Постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в 2015 году». (Далее - Постановление Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014)

## О минимальном взносе на капитальный ремонт МКД в городе Москве

- Подлежит ежегодной корректировке с учетом изменения индекса потребительских цен\*
- Устанавливается Постановлением Правительства города Москвы о минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД\*
- Собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленного Постановлением Правительства города Москвы\*\*

---

\* Согласно Постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014.

\*\* Согласно ч. 8.2, ст. 156 Жилищного кодекса РФ.

# Исключения по уплате взносов на капитальный ремонт МКД

Обязательство по уплате взносов на капитальный ремонт не распространяется на собственников в многоквартирных домах:

1

Не включенных в региональную программу капитального ремонта\*

2

Признанных аварийными и подлежащими сносу\*\*

3

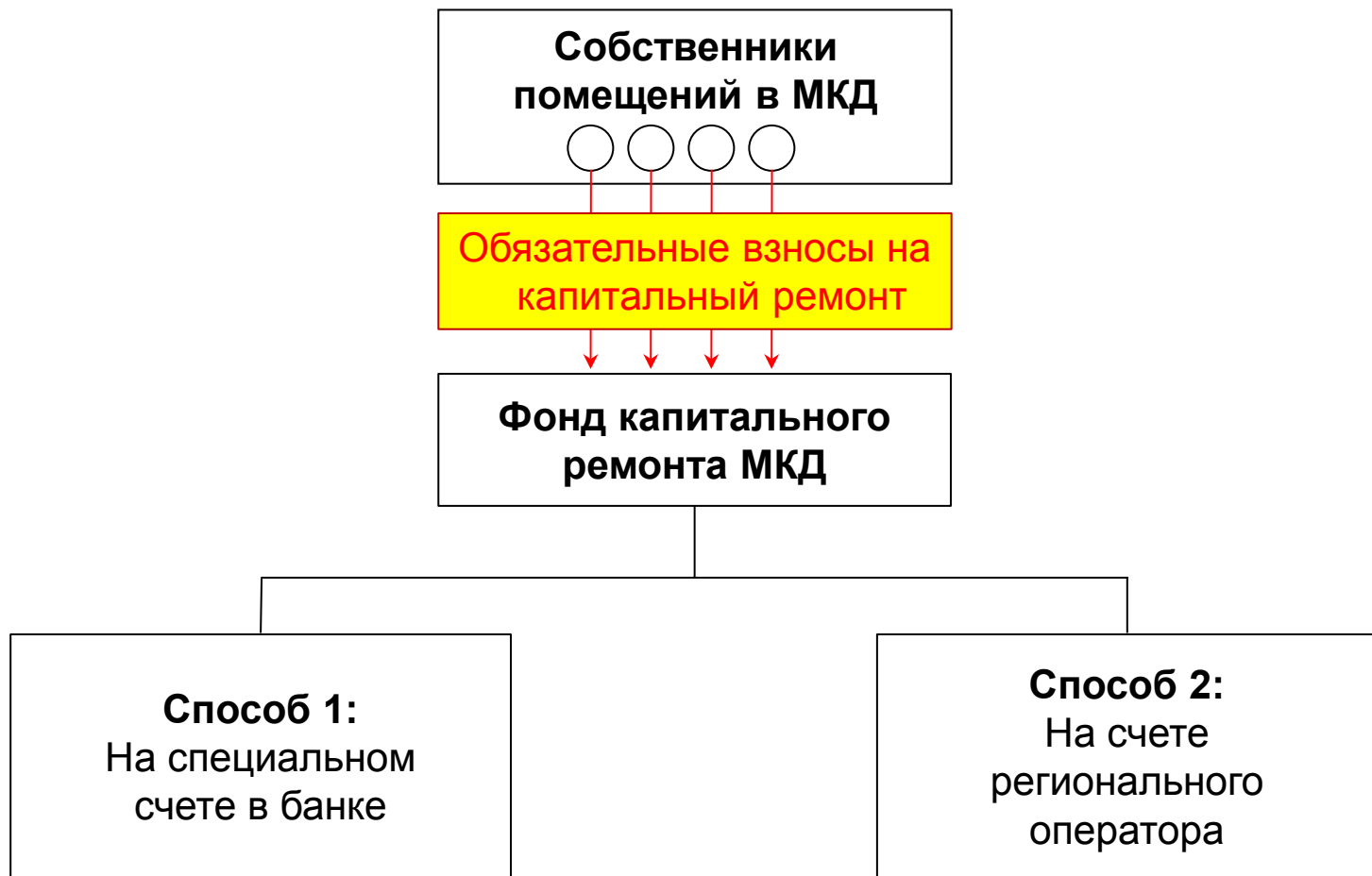
Расположенных на земельном участке, в отношении которого принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд\*\*

---

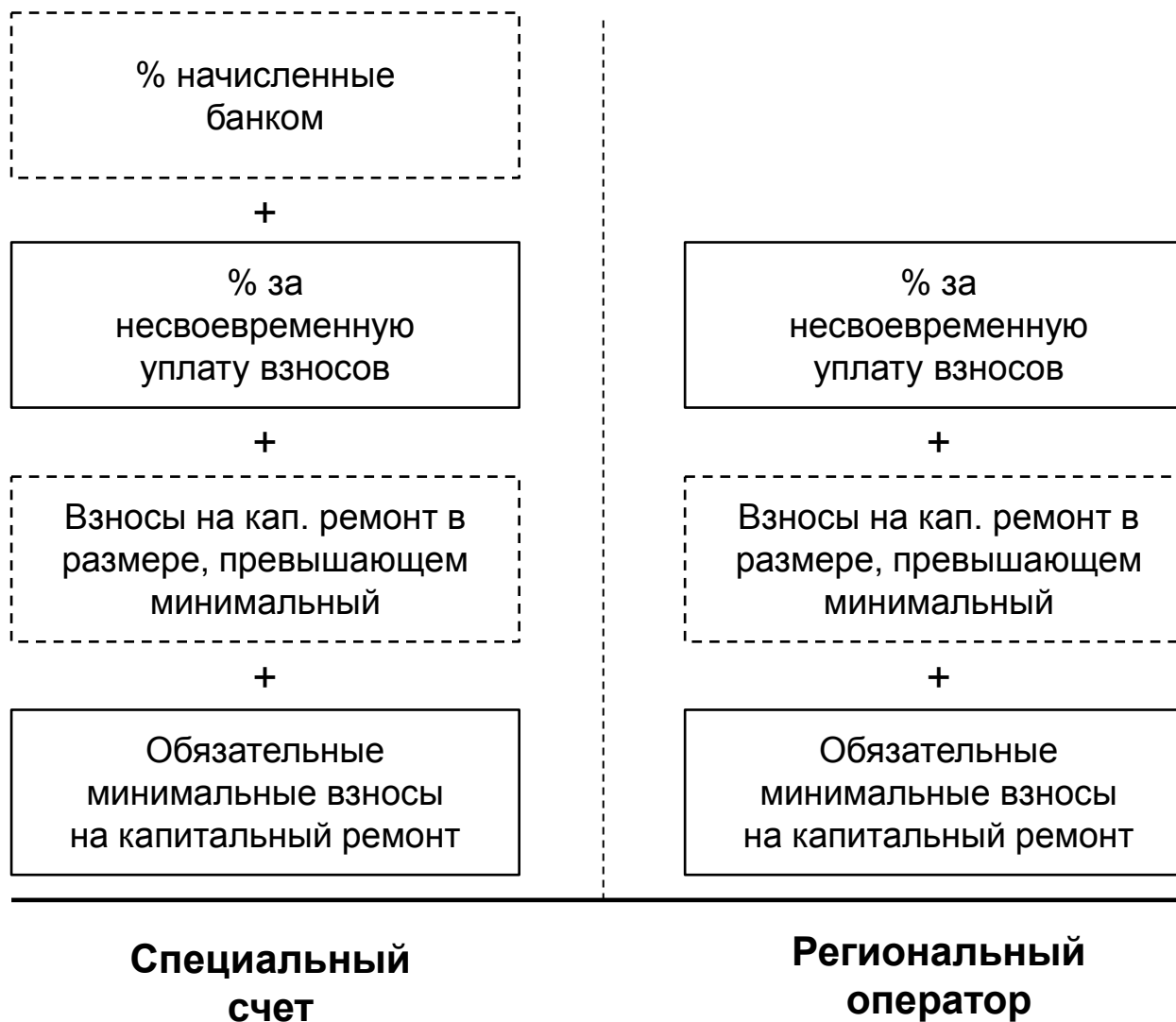
\*Согласно ч. 3, ст. 169 Жилищного кодекса РФ. \*\*Согласно ч. 2, ст. 169 Жилищного кодекса РФ.



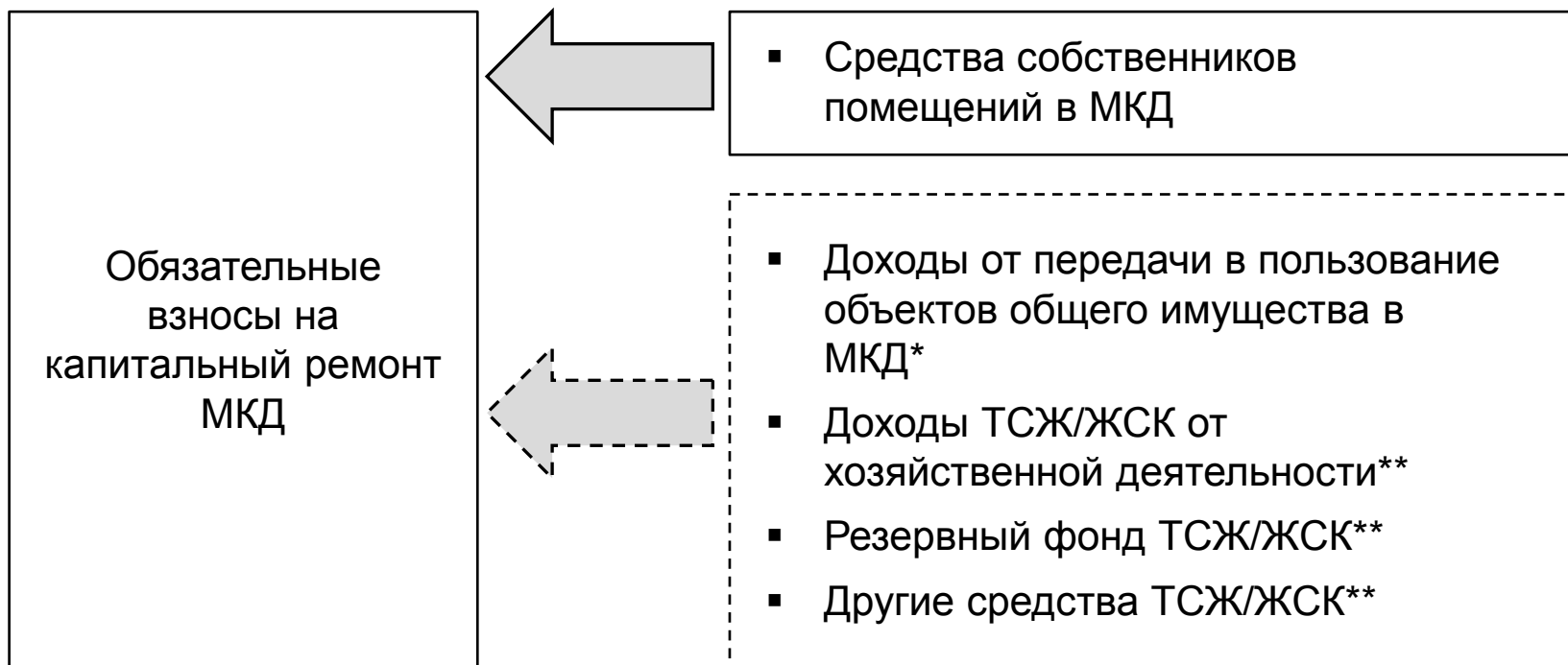
**Собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта дома.**



# Источники формирования фонда капитального ремонта МКД



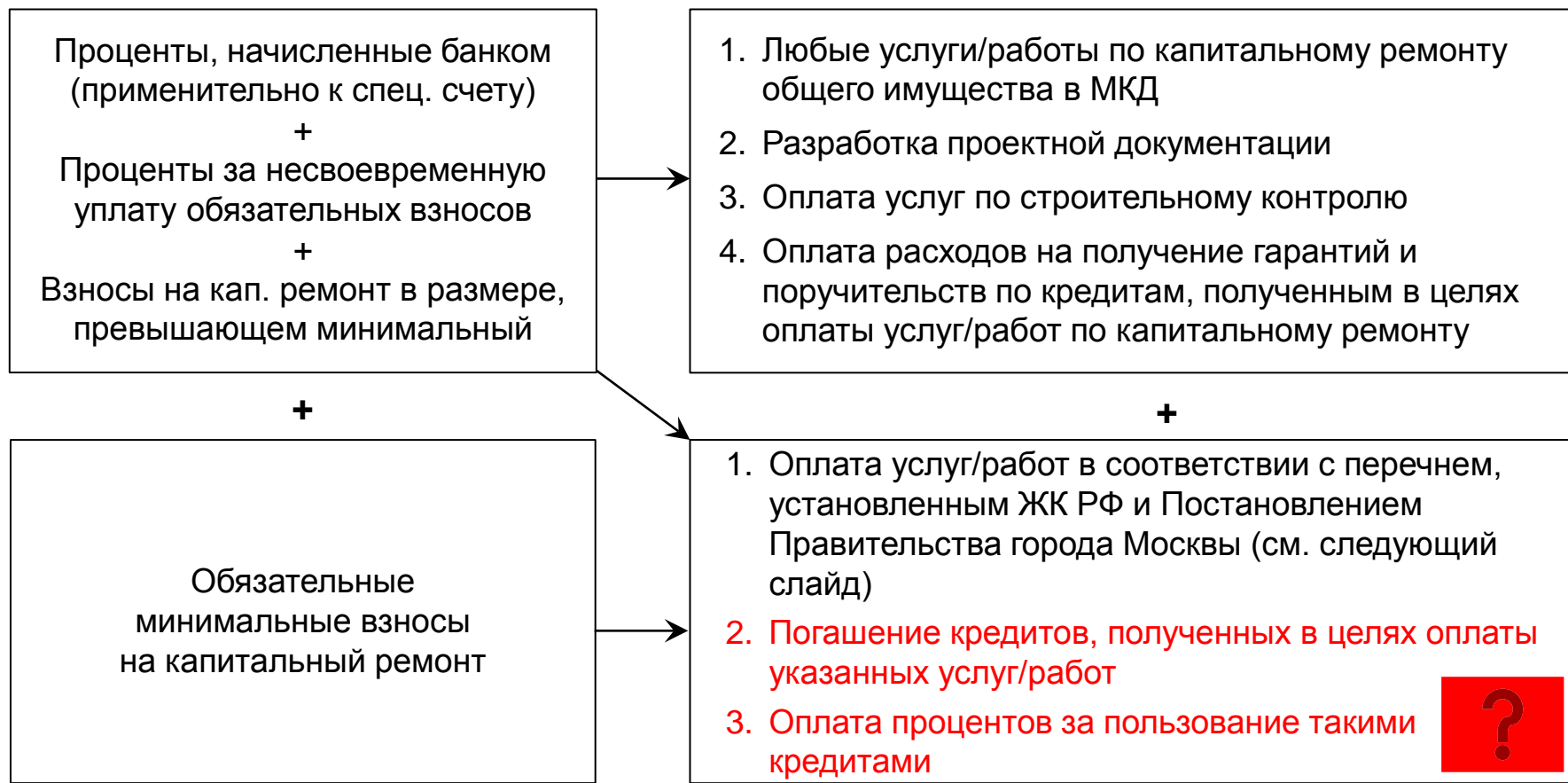
## Оплата обязательных взносов на капитальный ремонт дома может производиться из различных источников.



\* В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД

\*\*В случае принятия соответствующего решения общим собранием членов ТСЖ/ЖСК

# Средства фонда капитального ремонта дома имеют ограничения по использованию.



Источники формирования фонда кап. ремонта дома

Перечень услуг/работ, финансируемых за счет средств фонда кап. ремонта дома

## **Перечень работ, который может финансироваться за счет фонда капитального ремонта дома, сформированного из минимальных взносов на капитальный ремонт\***

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
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 МКД
5. Ремонт фасада
6. Ремонт фундамента МКД

---

\* Согласно Постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014.

## **Перечень работ, который может финансироваться за счет фонда капитального ремонта дома, сформированного из минимальных взносов на капитальный ремонт (продолжение)\***

7. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода
8. Ремонт или замена мусоропровода
9. Ремонт или замена внутреннего водостока
10. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. N 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов"»

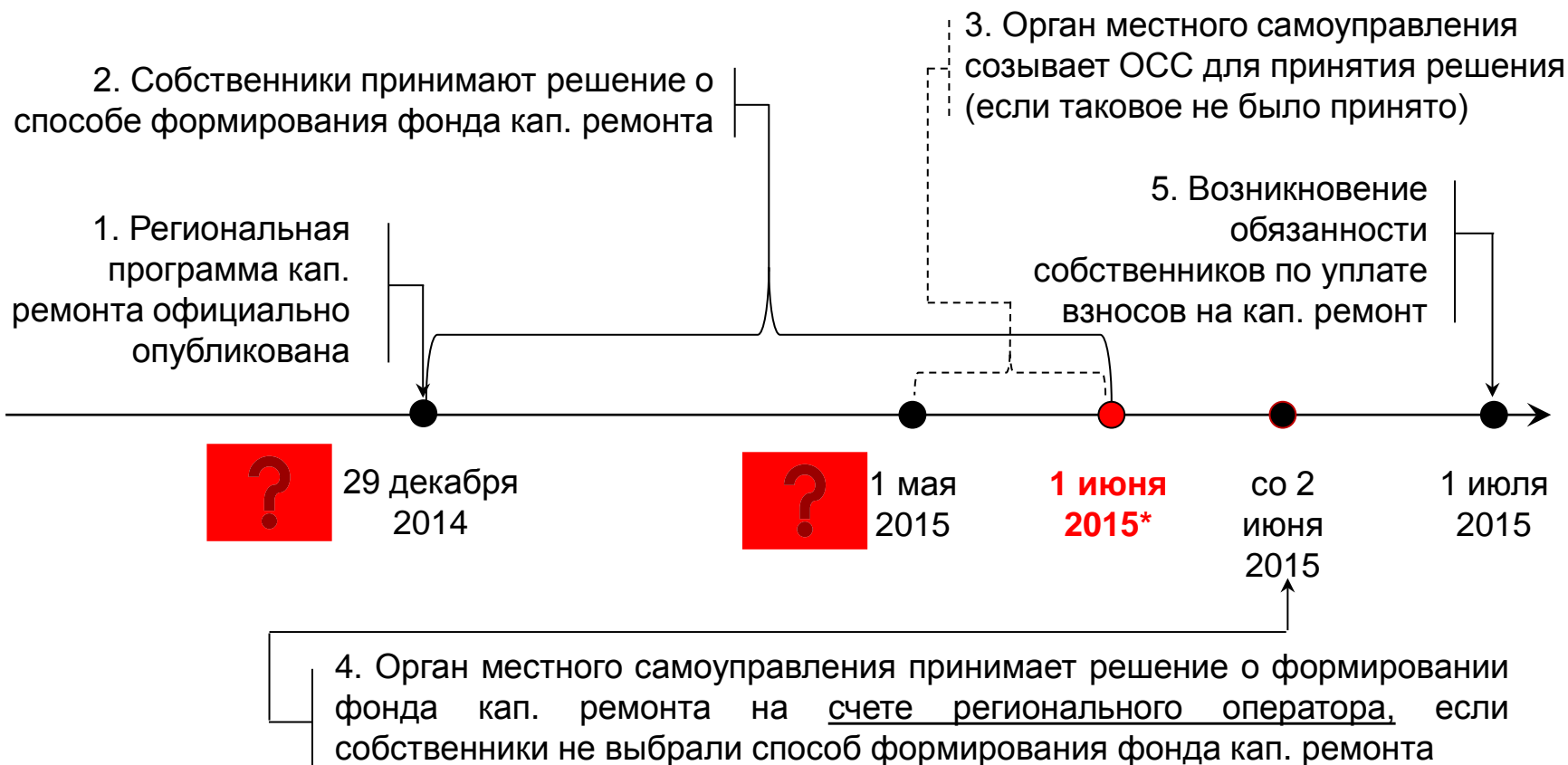
---

\* Согласно Постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014.

Собственники помещений в МКД должны принять и реализовать решение о способе формирования фонда капитального ремонта своего дома не позднее чем 1 июня 2015 года.



# Сроки принятия решения собственниками помещений в МКД, расположенных на территории города Москвы, о способе формирования фонда капитального ремонта\*



\* Согласно Постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 и Закону города Москвы № 59 от 03.12.2014 «О внесении изменений в статью 75 Закона города Москвы от 27 января 2010 года № 2 „Основы жилищной политики города Москвы“»



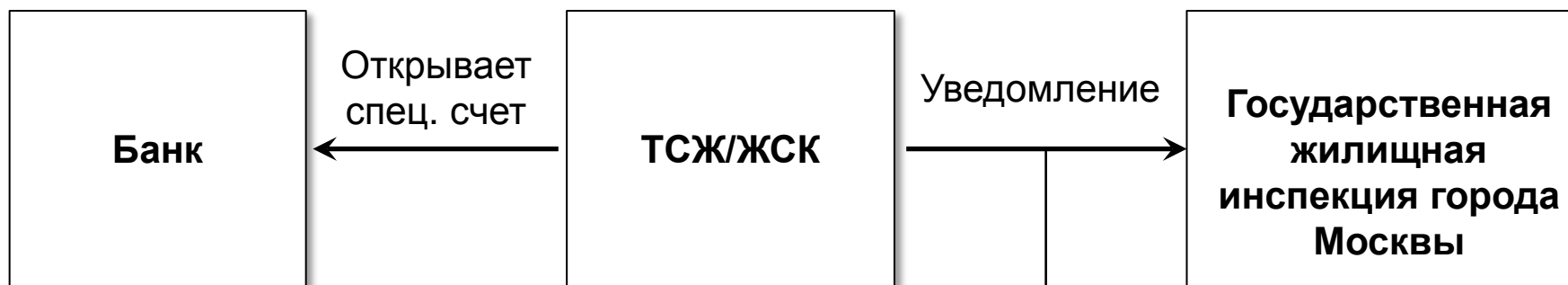
## Возможные варианты решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта

1. Специальный счет, владельцем которого выбрано ТСЖ/ЖСК
2. Специальный счет, владельцем которого выбран региональный оператор
3. Специальный счет, владельцем которого выбрана управляющая организация
4. Счет регионального оператора (общий котел)
5. Собственники не приняли решение или не реализовали выбранный ими способ

Собственники помещений в МКД должны **реализовать** свое решение о способе формирования фонда капитального ремонта согласно требованиям закона.

1

В случае избрания ТСЖ/ЖСК владельцем специального счета, ТСЖ/ЖСК должно реализовать данное решение путем открытия специального счета в банке и уведомления Государственной жилищной инспекции города Москвы.



*В течение 5 рабочих дней с момента открытия спец. счета\**

1. Уведомление о выборе специального счета с копией протокола общего собрания
2. Список собственников помещений в МКД
3. Справка банка об открытии специального счета

\*Согласно ч.1, ст.172 Жилищного кодекса РФ

2

В случае избрания регионального оператора владельцем специального счета, собственники должны реализовать данное решение путем уведомления регионального оператора.\*

Собственники  
помещений в  
МКД



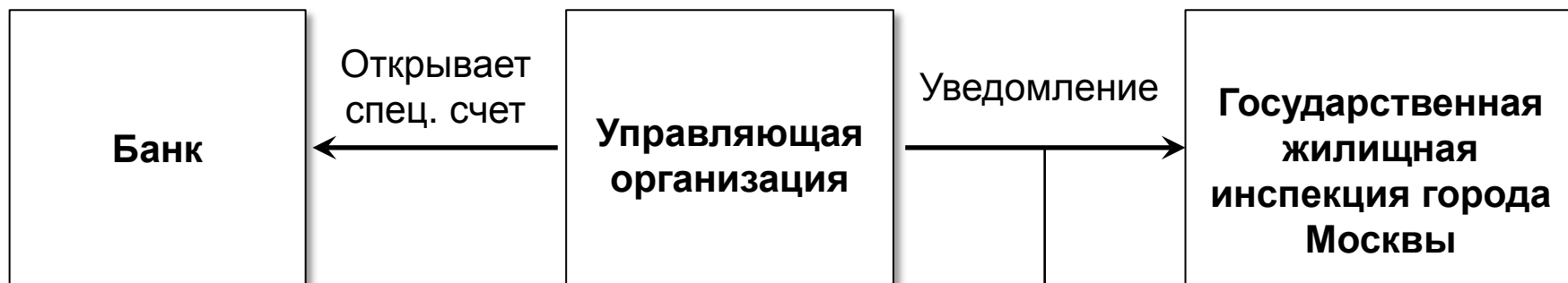
Региональный  
оператор города  
Москвы

Копия протокола общего собрания собственников с решением формировать фонд капитального ремонта дома на специальном счете и выбрать регионального оператора владельцем специального счета

\*Согласно ч. 5, ст. 170 Жилищного кодекса РФ.

3

В случае избрания управляющей организации владельцем специального счета, управляющая организация должна реализовать данное решение путем открытия специального счета в банке и уведомления Государственной жилищной инспекции города Москвы.



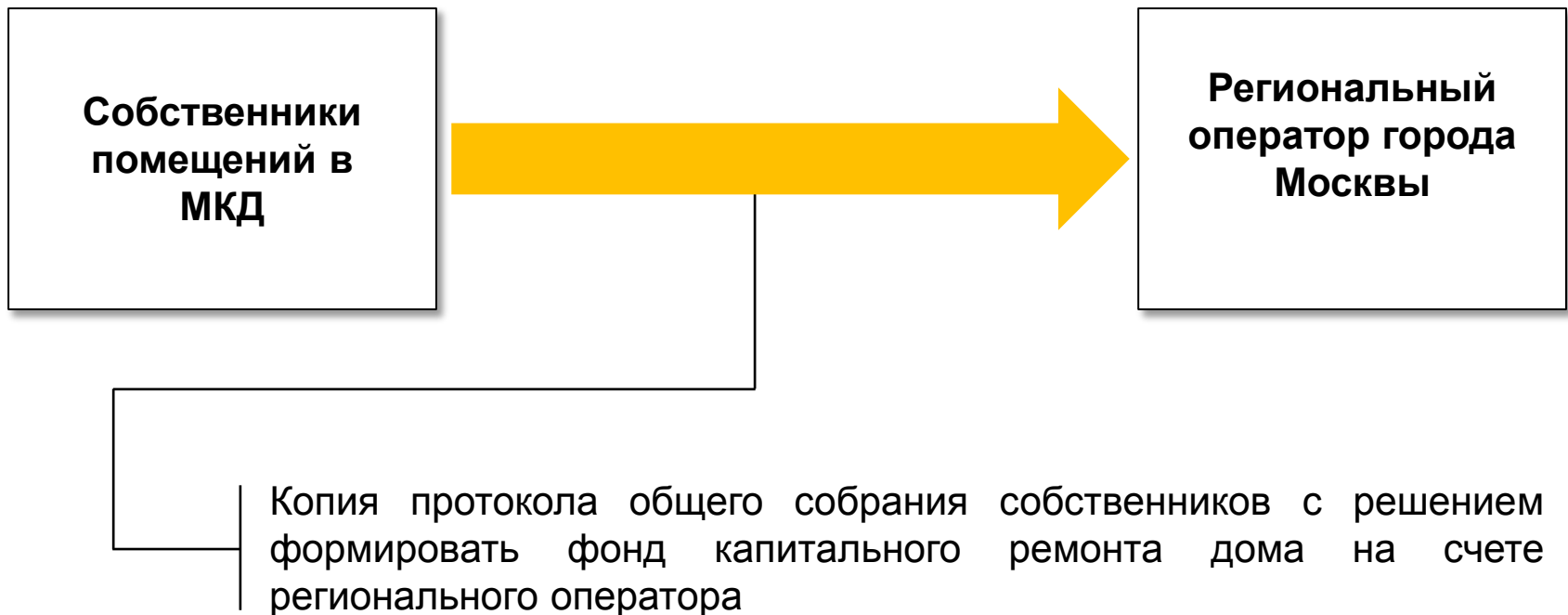
*В течение 5 рабочих дней с момента открытия спец. счета\**

1. Уведомление о выборе специального счета с копией протокола общего собрания
2. Список собственников помещений в МКД
3. Справка банка об открытии специального счета

\*Согласно ч.1, ст.172 Жилищного кодекса РФ

4

**В случае принятия решения формировать фонд капитального ремонта дома на счете регионального оператора, собственники должны реализовать данное решение путем уведомления регионального оператора.\***



\*В данном случае, порядок действий законодательно не урегулирован.

5

Если собственники не приняли решение о выборе способа формирования фонда кап. ремонта или не реализовали выбранный ими способ. . .

. . . Орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

## Действия по реализации выбранного способа формирования фонда капитального ремонта МКД

| Выбранный способ формирования фонда капитального ремонта МКД | Лицо, ответственное за реализацию выбранного способа | Действия ответственного лица  |
|--|--|---|
| Специальный счет, владелец – ТСЖ/ЖСК                         | ТСЖ/ЖСК  | 1. Открыть специальный счет в банке   |
| Специальный счет, владелец – управляющая организация         | Управляющая организация                              | 2. Отправить в Жилищную инспекцию: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Уведомление о выборе специального счета с копией протокола общего собрания</li> <li>▪ Список собственников помещений в МКД</li> <li>▪ Справку банка об открытии специального счета</li> </ul> |
| Специальный счет, владелец – региональный оператор           | Собственники<br>Рег. оператор                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Собственники – отправить рег. оператору копию протокола общего собрания собственников</li> <li>▪ <b>Рег. оператор – открыть спец. счет в течении 30 дней со дня получения протокола (спросить у департамента)</b></li> </ul>     |
| Региональный оператор  | Собственники   | Отправить региональному оператору копию протокола общего собрания собственников   |

# Собственники помещений в МКД могут принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта дома в любое время.



## *Условия:*

- На основании решения общего собрания собственников
- При отсутствии непогашенной задолженности, если на проведение капитального ремонта был предоставлен и не возвращен кредит
- Решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу спец. счета соответствующего решения общего собрания собственников





# Собственники помещений в МКД могут принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта дома в любое время (продолжение).



## *Условия:*

- На основании решения общего собрания собственников
- При отсутствии непогашенной задолженности перед региональным оператором по оплате услуг/работ по капитальному ремонту
- Решение вступает в силу через два года после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников



## Пример возникновения задолженности перед региональным оператором

### МКД

- Формирует фонд кап. ремонта на счете у рег. оператора
- Год проведения кап. ремонта, установленный в региональной программе: 2025
- Размер фонда кап. ремонта к 2025 г.: **2 500 000 рублей**

### Региональный оператор

- Проводит капитальный ремонт дома в соответствии с региональной программой
- Расходы на проведенный капитальный ремонт: **4 000 000 рублей**

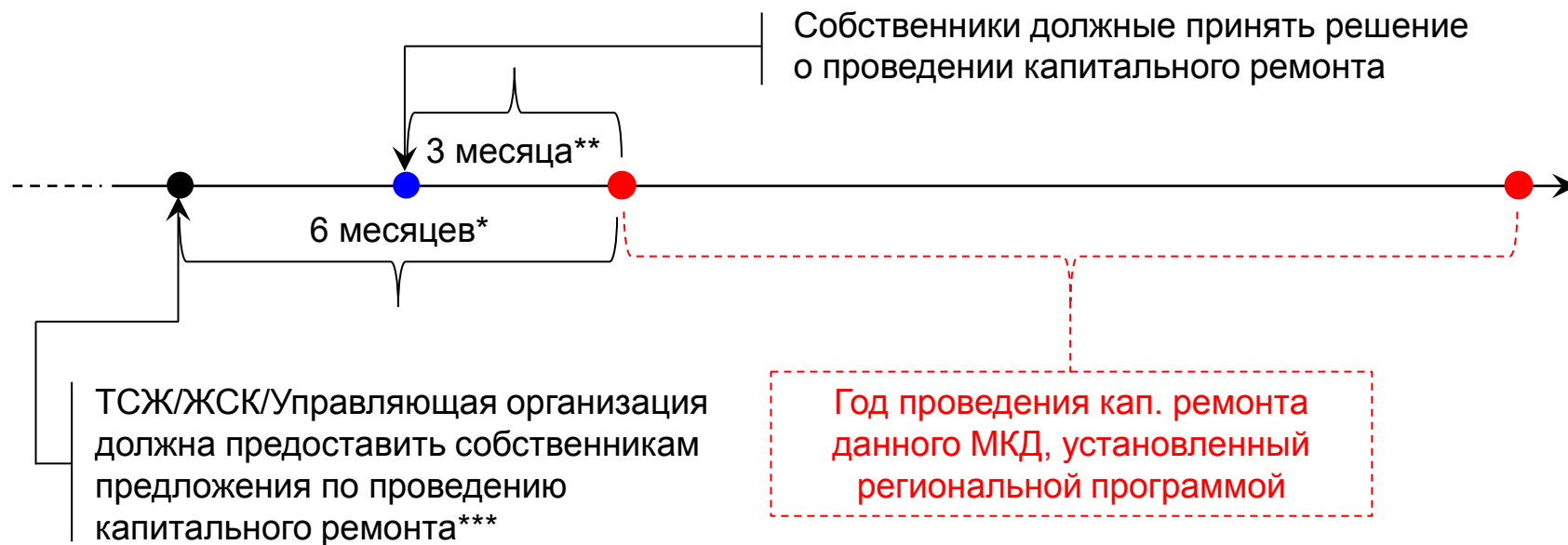
Расходы регионального оператора на проведение капитального ремонт дома: 4 000 000 рублей

- Средства фонда кап. ремонта, накопленные на счете рег. оператора: 2 500 000 рублей

---

= **Задолженность собственников МКД перед рег. оператором: 1 500 000 рублей**

**Собственники вправе принять решение о проведении капитального ремонта в любое время, но не позднее установленного законом срока.**



\*Согласно ч.3, ст. 189 Жилищного кодекса РФ. \*\*Согласно ч.4, ст. 189 Жилищного кодекса РФ.

\*\*\*Региональный оператор должен предоставить собственникам предложения по проведению капитального ремонта, если собственниками был выбран способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

**Если собственники не приняли решение о проведении капитального ремонта в установленный законом срок, то решение принимают органы местного самоуправления.**

| Способ формирования фонда кап. ремонта | <b>Органы местного самоуправления принимают решение о:</b>   |
|--|--|
| Региональный оператор                  | Проведении капитального ремонта в соответствии с:*   |
| Специальный счет                       | 1. Формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.**<br>2. Проведении капитального ремонта в соответствии с: |

\*Согласно ч.6 ст. 189 ЖК РФ.

\*\*Согласно ч.7 ст. 189 ЖК РФ, при условии, что в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого МКД региональной программой капитального ремонта.

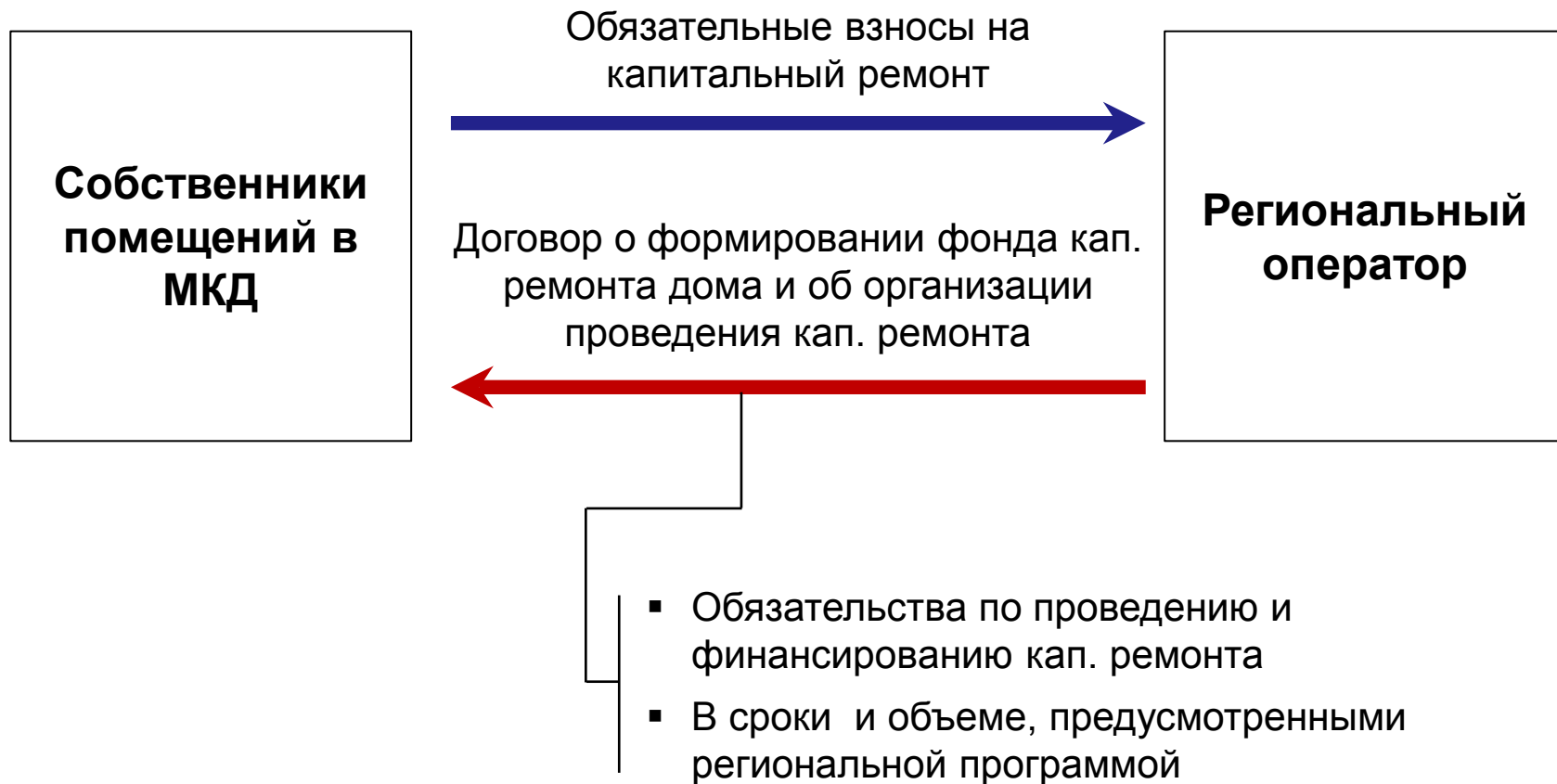
## ***Тема 2: Региональный оператор города Москвы***

## О региональном операторе города Москвы

- Специализированная некоммерческая организация – фонд
- Полное наименование: **специализированная некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»**
- Учредитель: Правительство города Москвы в лице Департамента капитального ремонта города Москвы
- Адрес:
- Телефон горячей линии:
- Интернет сайт:
- Электронная почта:




**В обмен на бессрочные платежи региональному оператору, собственники приобретают его обязательства по проведению и финансированию капитального ремонта.**



# Основные функции регионального оператора города Москвы\*

## Региональный оператор:

- Аккумулирует взносы собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора
- Финансирует расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД
- Осуществляет функции технического надзора за работами по капитальному ремонту общего имущества в МКД 
- Контролирует качество и сроки выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких работ требованиям проектной документации
- Несет ответственность перед собственниками за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по договору об организации проведения капитального ремонта

---

\* Согласно???, в постановлении о фонде этой информации нет



## Основные функции регионального оператора города Москвы (продолжение)

### Региональный оператор:

- Открывает на свое имя специальные счета в случае, когда собственники помещений в МКД приняли решения о:
  - формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, и
  - выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.
- Не вправе отказать собственники помещений в МКД в открытии на свое имя специального счета\*

---

\*Согласно ч.1, 2 ст. 180 Жилищного кодекса РФ.

**Региональный оператор оплачивает проведение работ по капитальному ремонту исходя из их предельной стоимости.\***



Предельная стоимость работ:

- Оплачивается региональным оператором за счет фонда кап. ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса
- Устанавливается Постановлением Правительства города Москвы

---

\*Согласно ????. Дата и номер постановления

### ***3. Специальный счет***

## Особенности режима специального счета

### Целевое назначение

Перечисление взносов собственников на капитальный ремонт МКД в целях формирования фонда капитального ремонта

### Бенефициар

Права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в МКД

### Владелец специального счета

- ТСЖ\*
- ЖСК
- Управляющая организация
- Региональный оператор

### Контроль

Контроль за целевым использованием средств возложен на:

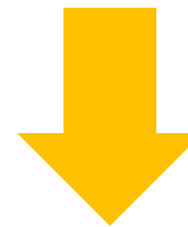
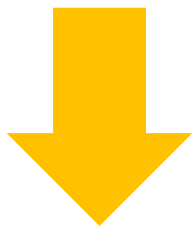
- банк-держатель специального счета
- Государственную жилищную инспекцию города Москвы

---

\*Согласно ч.2, ст. 175 Жилищного кодекса РФ.

## Ограничения при выборе ТСЖ владельцем специального счета

ТСЖ, созданное собственниками помещений и осуществляющее управление в нескольких МКД может быть владельцем специального счета если:



Данные МКД расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах\*.

\*Согласно ч.2, ст. 175 Жилищного кодекса РФ.

## Особенности режима специального счета (продолжение)

### Срок договора

Договор специального счета является бессрочным

### Расторжение договора

Договор специального счета может быть расторгнут при наличии решения общего собрания собственников:

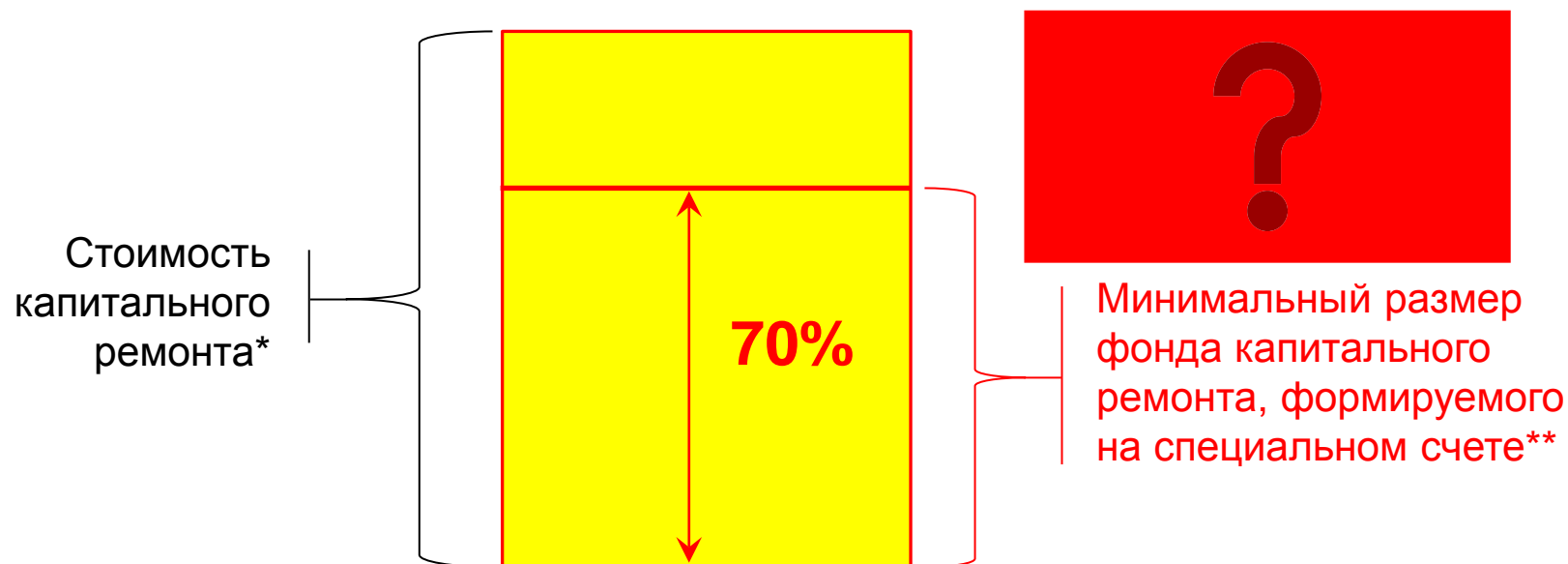
- об изменении способа формирования фонда капитального ремонта
- о замене владельца специального счета
- о замене кредитной организации (при условии отсутствия непогашенной задолженности)

### Движение средств после расторжения договора

При закрытии специального счета, остаток денежных средств перечисляется:

- на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;
- на другой специальный счет в случае замены владельца или банка-держателя специального счета

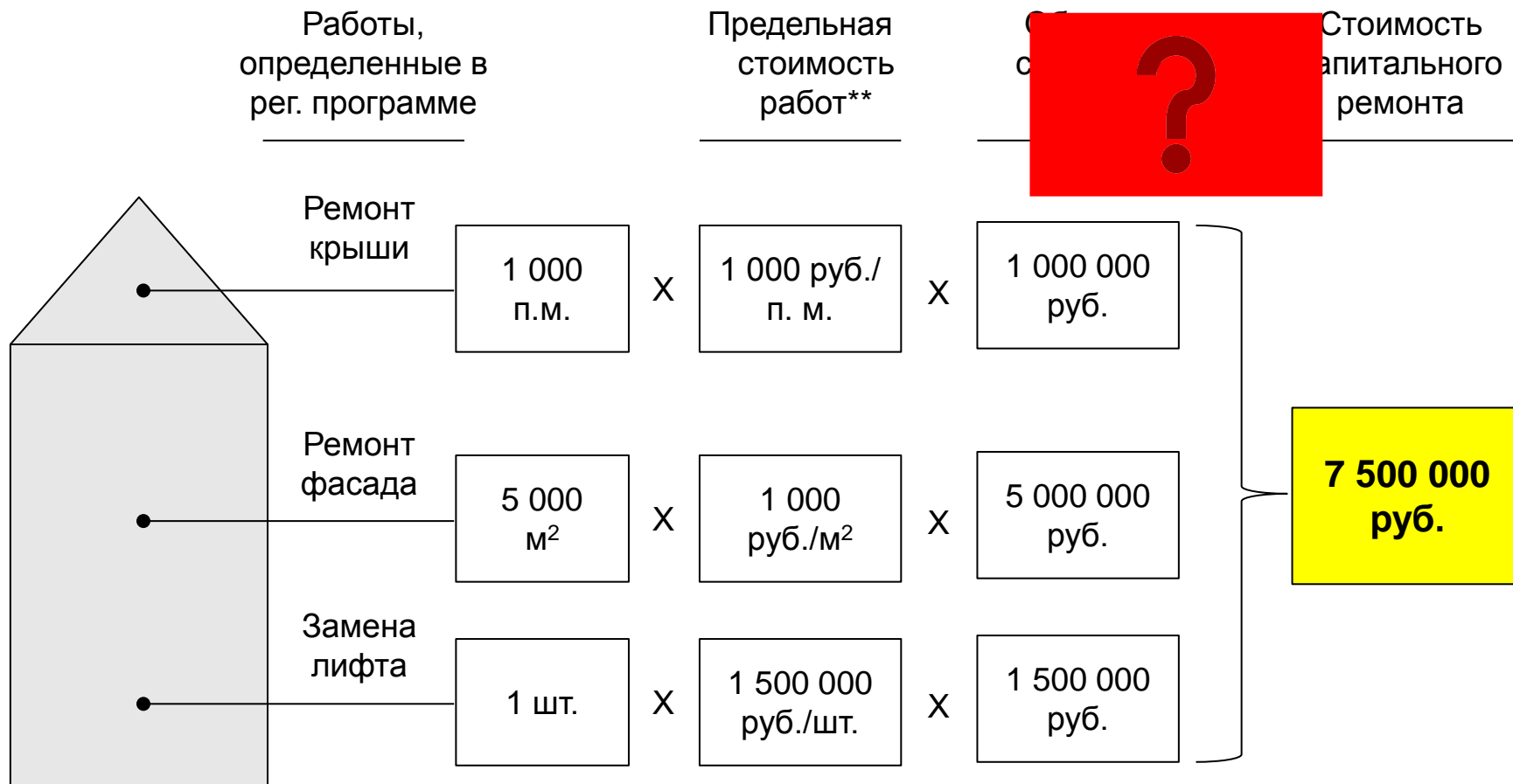
## Особенности фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете в банке, для многоквартирных домов, расположенных на территории города Москвы



По достижении минимального размера фонда капитального ремонта дома, собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт!\*\*\*

\*Исходя из перечня работ, установленного для данного МКД региональной программой и размера предельной стоимости этих работ. \*\*Согласно ?????? \*\*\*Согласно??????

# Пример расчета минимального размера фонда капитального ремонта МКД



\*Используется в качестве иллюстрации; не является фактической предельной стоимостью работ.



## Пример расчета минимального размера фонда капитального ремонта МКД (продолжение)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Стоимость кап.} \\ \text{ремонта:} \\ \hline \mathbf{7\ 500\ 000\ \text{руб.}} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \mathbf{70\%} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \mathbf{?} \\ \hline \text{мин. размер фонда} \\ \text{кап. ремонта:} \\ \hline \mathbf{5\ 250\ 000\ \text{руб.}} \\ \hline \end{array}$$

Накопив 5 250 000 рублей в фонде капитального ремонта МКД, собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт!

## Защита денежных средств, находящихся на специальном счете

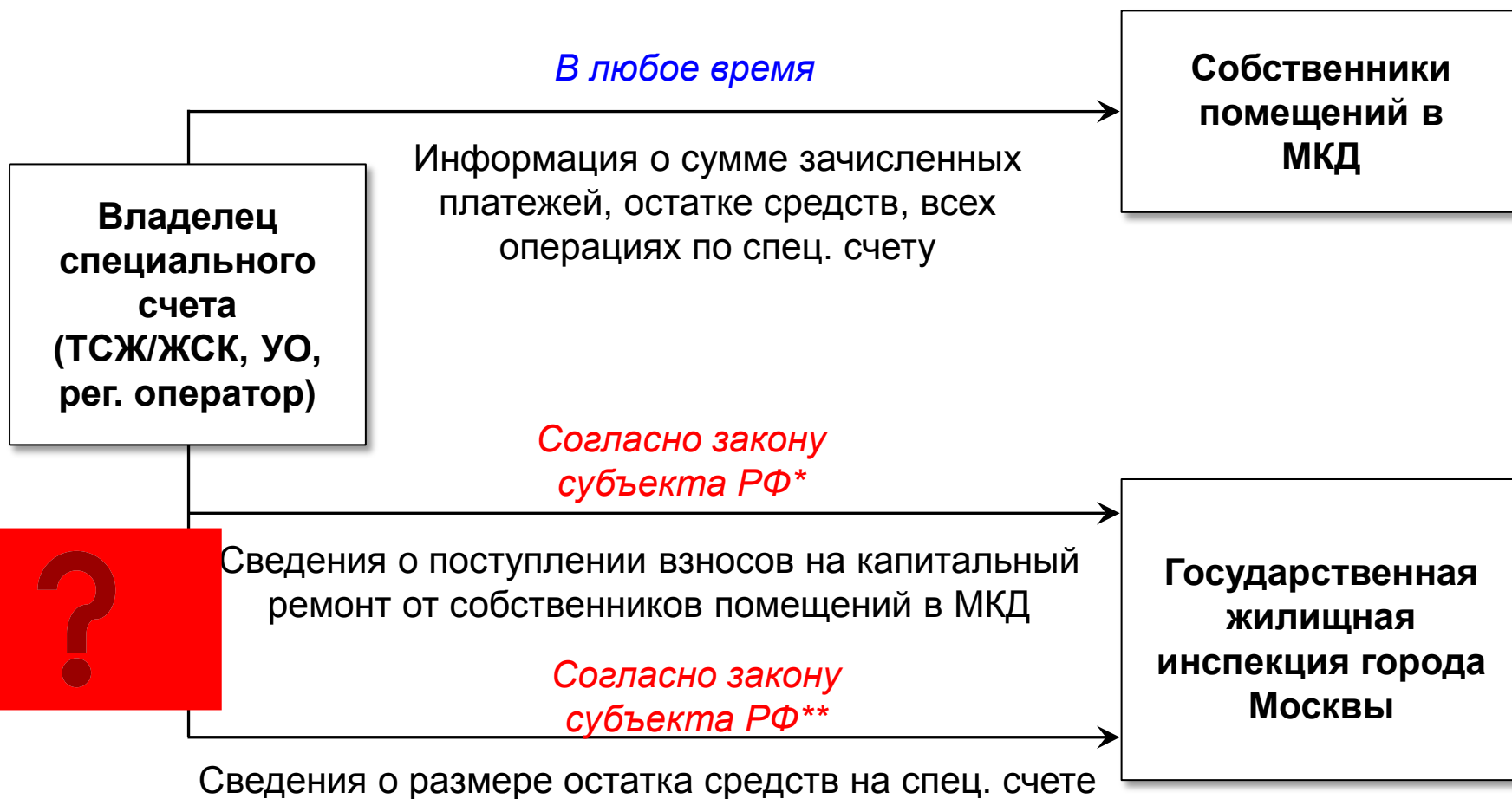
- На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета\*
- Исключением являются требования по обязательствам, вытекающим из договоров, заключенных владельцем спец. счета, на цели проведения работ или на финансирование (кредитование) капитального ремонта\*
- В случае признания владельца специального счета банкротом, денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу\*\*

---

\*Согласно ч. 6, ст. 175 Жилищного кодекса РФ.

\*\*Согласно ч.7, ст. 175 Жилищного кодекса РФ.

# Контроль за формированием фонда капитального ремонта на специальном счете



\*, \*\* Согласно ч. 3, ст. 172 Жилищного кодекса РФ

## При решении формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, решением общего собрания собственников должны быть определены:\*

1. Размер  
ежемесячного  
взноса на  
капитальный  
ремонт

Не менее минимального размера, установленного Постановлением Правительства города Москвы

2. Перечень  
услуг/работ по  
капитальному  
ремонту

Не менее состава перечня услуг/работ, предусмотренных региональной программой капитального ремонта в отношении этого дома

3. Сроки  
проведения  
капитального  
ремонта

Не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для этого дома

---

\*Согласно ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса РФ.

# При решении формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, решением общего собрания собственников должны быть определены (продолжение):\*

4. Владелец специального счета

Может быть:

- ТСЖ\*\*
- ЖСК
- Управляющая организация
- Региональный оператор

5. Кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет

Может быть открыт в российских кредитных организациях:

- величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 млрд. рублей
- осуществляющих деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории города Москвы (если владельцем специального счета выбран региональный оператор)





**Где будут храниться специальные счета, владельцем которых выбран региональный оператор? В Департаменте финансов города Москвы или будет проведен конкурс по отбору кредитной организации ?**

\*Согласно ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса РФ.

\*\*Согласно ч. 2, ст. 175 Жилищного кодекса РФ.

## При решении формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, необходимо также принять решения по вопросам о/об:

- Определение минимального размера фонда кап. ремонта и приостановление уплаты взносов по достижении минимального размера фонда кап. ремонта
- Направлении доходов от использования общего имущества и средств резервного фонда в счет уплаты взносов на кап. ремонт
- Источниках содержания специального счета и оплаты банковских комиссий по операциям со специальным счетом
- Организации, которая будет выставлять собственникам платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт 
- Организации, которая будет вести учет поступлений на специальный счет от каждого собственника помещений в МКД 
- Выборе лица, уполномоченного действовать от имени собственников помещений в МКД, по вопросам направления уведомления и протокола общего собрания в адрес регионального оператора, получения информации об открытии региональным оператором специального счета

**Список кредитных организаций, в которых может быть открыт специальный счет, ежеквартально публикуется на официальном сайте Центрального банка РФ.\***

**<http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>**

---

\*Согласно ч. 2, ст. 176 Жилищного кодекса РФ.

**Информация об условиях специальных счетов, предлагаемых банками на территории города Москвы, размещена на сайте регионального оператора.**

<http://www.???.ru>

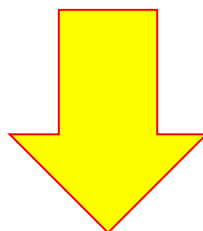




## О выборе банка для открытия специального счета

В случае, когда собственники приняли решение:

- формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, и
- выбрать регионального оператора владельцем специального счета, **НО**
- Не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет . . .



**Где будут храниться специальные счета, владельцем которых выбран региональный оператор? В Департаменте финансов города Москвы или будет проведен конкурс по отбору кредитной организации ?**

**. . . Региональный оператор принимает решение о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, отобранной по результатам конкурса.\*,\*\***

\*Согласно ч. 4.5 ст. 170 Жилищного кодекса РФ. \*\*Согласно ч. 3 ст. 180 Жилищного кодекса РФ.

## На что обратить внимание при выборе банка для открытия специального счета?

---

При выборе банка для открытия специального счета, необходимо ознакомиться с условиями договора специального счета.

Процентная ставка по специальным счетам

- Размер процентной ставки, начисляемой банком на остатки денежных средств, находящихся на специальном счете
- Условия начисления процентов
- Информирование об изменении процентной ставки и/или о прекращении начисления процентов

Комиссии банка

- Размер комиссий банка по всем операциям, проводимым со специального счета
- Условия изменения тарифов (комиссий)
- Информирование об изменении тарифов (комиссий)

Финансовые затраты

- Финансовые затраты и требования к пакету документов при открытии специального счета

## На что обратить внимание при выборе банка для открытия специального счета (продолжение)?

---

При выборе банка для открытия специального счета, необходимо ознакомиться с условиями договора специального счета.

Перечень  
услуг/работ,  
подлежащих  
оплате со  
спец. счета

Соответствие перечня услуг/работ по капитальному ремонту, указанному в договоре банка с соответствующим перечнем, предусмотренным ЖК РФ и Постановлением Правительства города Москвы

Наличие  
пакетных  
предложений

Наличие у банка пакетных предложений продуктов и услуг для ТСЖ/ЖСК (расчетно-кассовое обслуживание, специальный счет, кредитование на цели капитального ремонта, консультационная поддержка)

## Собственники помещений в МКД вправе поменять банк в котором открыт специальный счет.



*Условия:\**

- На основании решения общего собрания собственников о замене банка
- При отсутствии непогашенной задолженности в банке, если на проведение капитального ремонта был предоставлен и не возвращен кредит\*
- При подаче владельцем специального счета (ТСЖ/ЖСК/УО/рег. оператором) заявление в банк о расторжении договора и перечислении остатка денежных средств

\*Согласно ч.6, ст. 176 Жилищного кодекса РФ.

## Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта МКД за счет минимальных взносов

|  | Специальный счет  | Региональный оператор                   |
|--|---|---|
| Права на денежные средства принадлежат:  | Собственникам   | Региональному оператору                 |
| Использование взносов на кап. ремонт других домов:                                     | Нет   | Да                                      |
| Начисление банковских процентов на счет, где формируется фонд капитального ремонта МКД | Да  | Нет                                     |
| Содержание счета, на котором накапливаются средства фонда:                             | За счет средств собственников* (договор спец.счета. Содержание) | За счет средств регионального оператора |



\*В случае если владельцем специального счета выбран региональный оператор, вопрос о том, кто несет расходы на содержание специального счета законодательно не определен.

## Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта МКД за счет минимальных взносов (продолжение)

|  | Специальный счет   | Региональный оператор   |
|--|--|---|
| Организация начисления взносов, ведение счета, работа с неплательщиками: | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ТСЖ/ЖСК/УО – если оно является владельцем специального счета</li> <li>▪ Если владельцем специального счета является региональный оператор – ? (кто ведет работу)</li> </ul> | Региональный оператор   |
| Возможность собственников самостоятельно выбирать подрядные организации: | Да   | Нет   |
| Контроль за качеством работ производят:                                  | Собственники   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Региональный оператор</li> <li>▪ Собственники</li> <li>▪ Жилищная инспекция</li> <li>▪ Органы местного самоуправления</li> </ul> |

## Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта МКД за счет минимальных взносов (продолжение)

|   | Специальный счет | Региональный оператор |
|---|------------------|-----------------------|
| Возможность провести кап. ремонт до установленного региональной программой срока за счет минимальных взносов: | Да               | Нет                   |
| Возможность использовать минимальные взносы на капитальный ремонт на погашение кредита:                       | Да               | Нет                   |
| Срок изменения способа формирования фонда:  | Один месяц       | Два года              |
| Государственная поддержка (при наличии):  | Равнодоступна    | Равнодоступна         |

## Сравнительный анализ основных условий специального счета в зависимости от владельца специального счета

|  | Специальный счет, владельцем которого является:    |  |   |
|--|--|--|---|
|  | ТСЖ/ЖСК/ЖК   | Управляющая организация (УО)               | Региональный оператор   |
| Период открытия специального счета:                                | До 1 июня 2015 г. ?                                | До 1 июня 2015 г.                          | В течение 30 дней с момента получения протокола ОСС* ?  |
| Отбор кредитной организации:                                       | Любая, с учетом требований ЖК                      | Любая, с учетом требований ЖК              | Кредитная организация должна: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ соответствовать требованиям ЖК, и</li> <li>▪ осуществлять деятельность по открытию и ведению спец. счетов на территории Калининградской области</li> </ul> |
| Источник оплаты комиссий за открытие и ведение специального счета: | ТСЖ/ЖСК/ЖК, если иное не установлено решением ОСС* | УО, если иное не установлено решением ОСС* | Законодательно не урегулировано   |

\*ОСС – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.



## Сравнительный анализ основных условий специального счета в зависимости от владельца специального счета (продолжение)

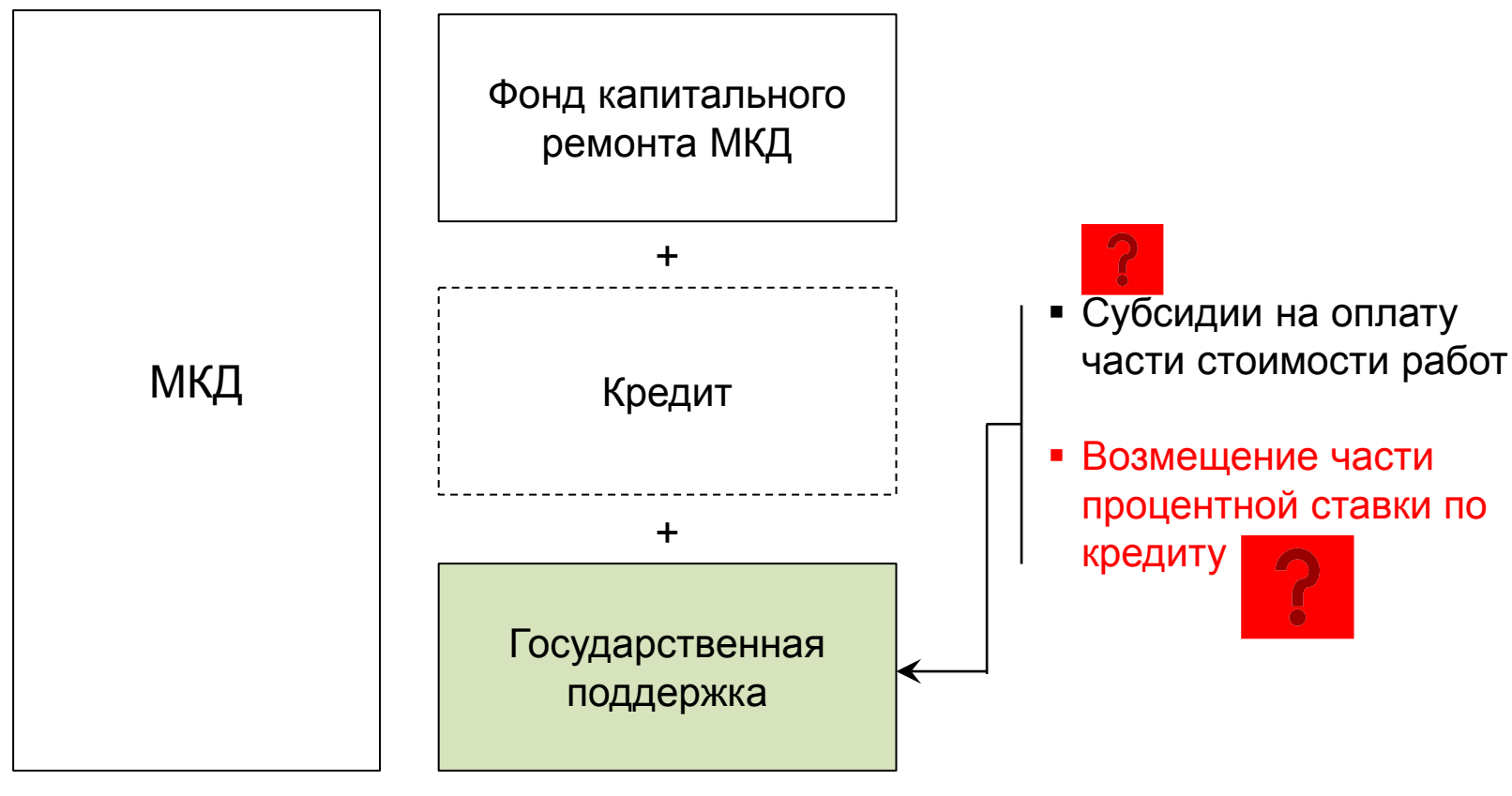
|   | Специальный счет, владельцем которого является: |                              |                                    |
|---|---|------------------------------|------------------------------------|
|   | ТСЖ/ЖСК/ЖК                                      | Управляющая организация (УО) | Региональный оператор              |
| Организация приема платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи:      | ТСЖ/ЖСК/ЖК                                      | УО*                          | Законодательно не урегулировано    |
| Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту: | ТСЖ/ЖСК/ЖК                                      | УО*                          | Законодательно не урегулировано    |
| Учет фондов капремонта:   | ТСЖ/ЖСК/ЖК                                      | УО*                          | Законодательно не урегулировано    |
| Работа с неплательщиками:   | ТСЖ/ЖСК/ЖК                                      | УО*                          | Законодательно не урегулировано    |
| Кто делает предложения о сроке начала капитального ремонта?                     | ТСЖ/ЖСК/ЖК                                      | УО                           | Лицо, отвечающее за управление МКД |

\*На основании договора/договора управления МКД.

***4. Государственная поддержка капитального ремонта  
МКД на территории города Москвы***



# Источники финансирования капитального ремонта многоквартирного дома (МКД)



Источники финансирования кап. ремонта МКД

## Государственная поддержка финансирования капитального ремонта МКД на территории города Москвы (продолжение)



независимо от выбранного способа формирования фонда ремонта МКД

- Получатели: (1) ТСЖ/ЖСК/ЖК, (2) управляющие организации и (3) региональный оператор
- Предоставляется на виды работ/услуг, предусмотренные ст. 166 Жилищного кодекса РФ и ????????
- Не оказывается в случае, если работы по капитальному ремонту проводятся в МКД, срок эксплуатации которого составляет менее пяти лет. ???????
- Регулируется Постановлением Правительства ????????

## Виды государственной поддержки



субсидии на оплату части стоимости работ по капитальному ремонту – **до 85% стоимости работ**

2

Возмещение части процентной ставки по кредиту в размере равном **ставке рефинансирования** Центрального Банка РФ

***5. Финансирование капитального ремонта МКД с привлечением кредита***

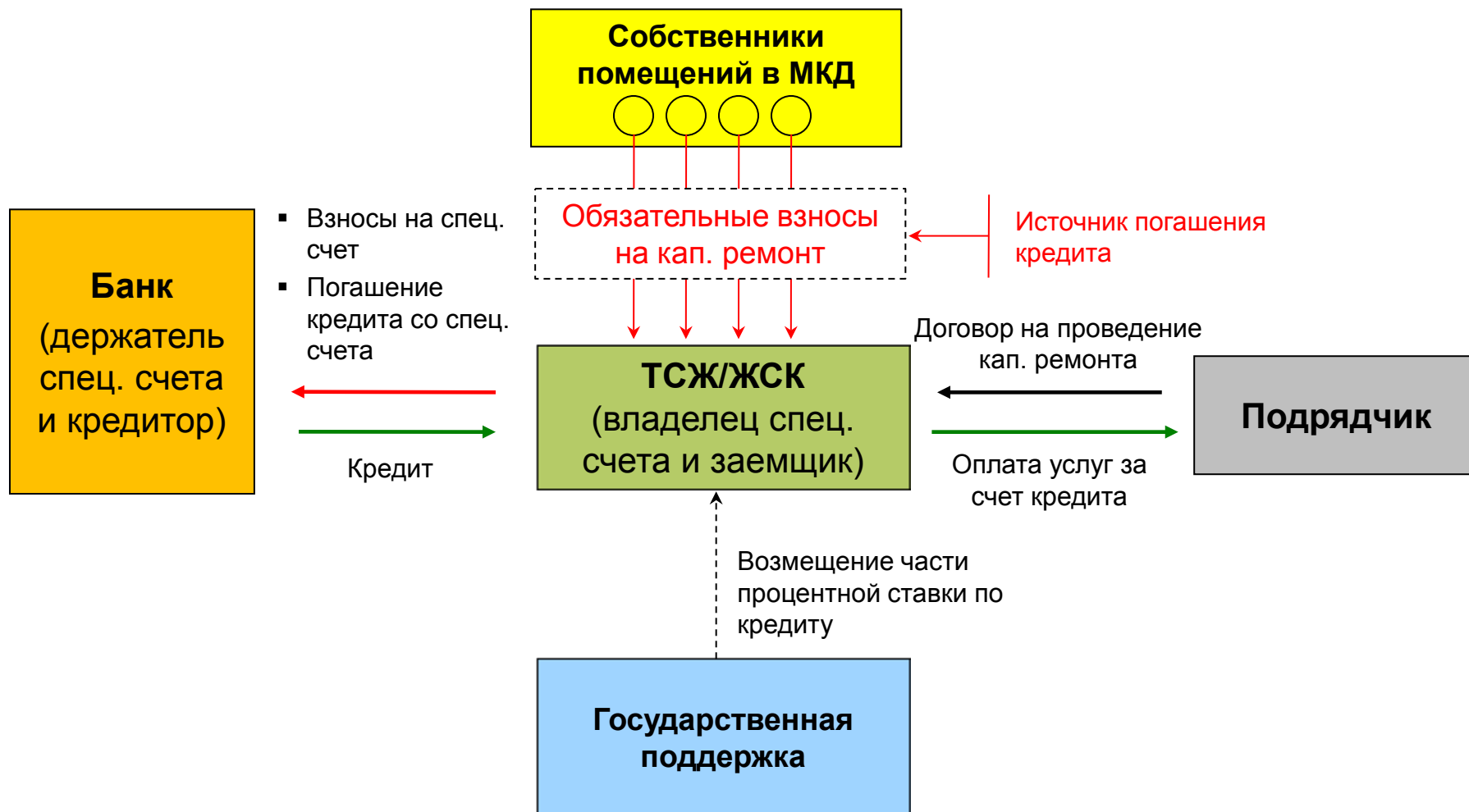
## Выплата кредита, выданного на проведение капитального ремонта МКД, может осуществляться за счет средств на специальном счете.

По специальному счету могут совершаться следующие операции:\*

- списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ [по капитальному ремонту общего имущества в МКД], уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

\*Ч. 1 ст. 177 Жилищного Кодекса РФ.

# Схема кредитования капитального ремонта многоквартирного дома



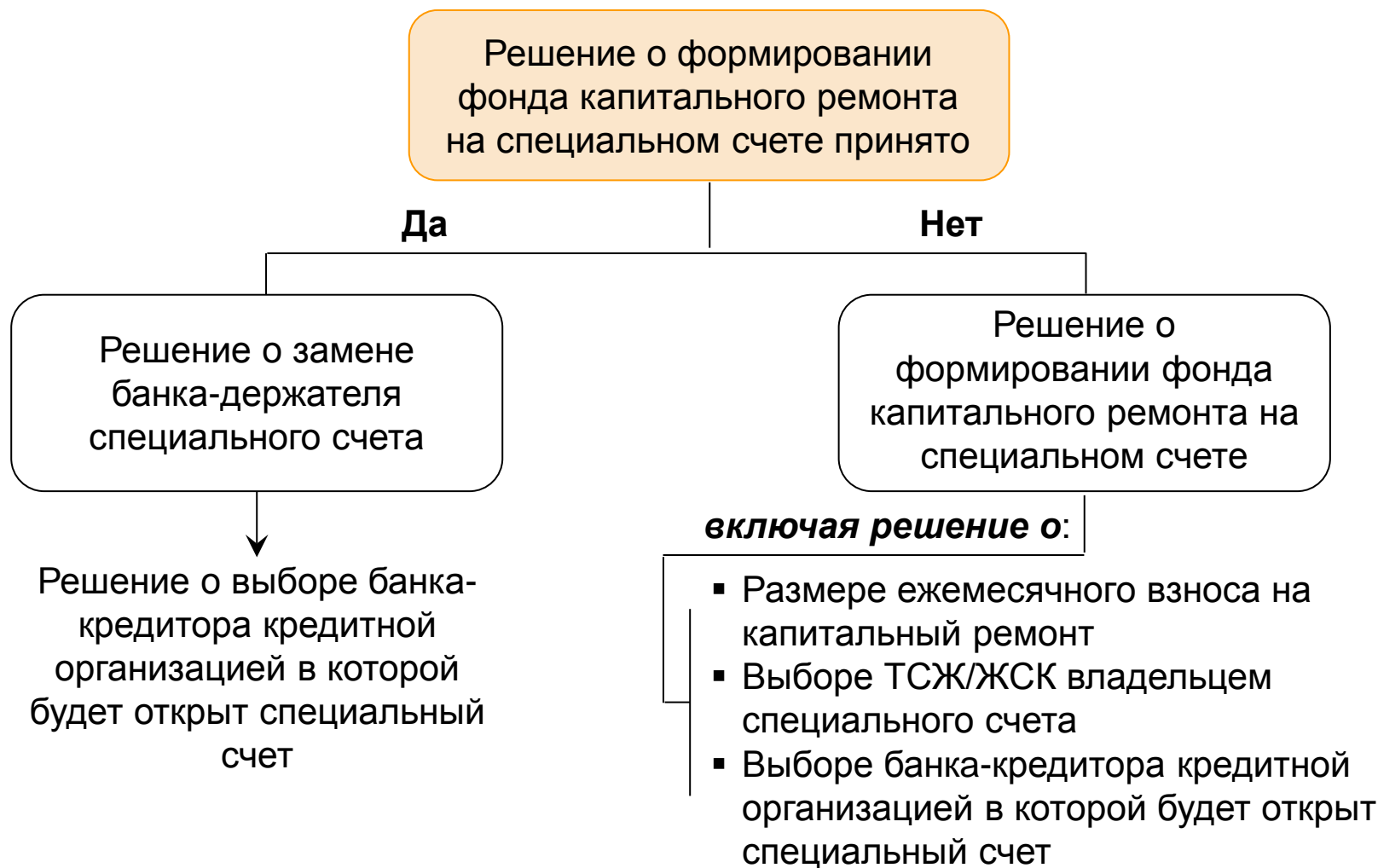


## Необходимые решения собственников помещений в МКД для привлечения кредита на проведение капитального ремонта



**Протокол(ы) общего собрания собственников помещений в МКД с решениями, принятыми не менее чем 2/3 голосов**

# Решения об открытии/переводе специального счета в банке-кредиторе



**Спасибо за внимание!**

# Приложение

## Нормативно-правовые акты, принятые в городе Москве\*

- Постановление Правительства города Москвы № 832-ПП от 29.12.2014 «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»
- Постановление Правительства города Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в 2015 году»
- Постановление Правительства города Москвы № 834-ПП от 29.12.2014 «Об утверждении фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»
- Распоряжение Департамента капитального ремонта города Москвы от 31.12.2014 «Об утверждении Порядка назначения на конкурсной основе генерального директора Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»
- Закон города Москвы № 59 от 03.12.2014 «О внесении изменений в статью 75 Закона города Москвы от 27 января 2010 года № 2 «Основы жилищной политики города Москвы»»

---

\* <http://dkr.mos.ru/legislation/lawacts/>

Содержание этой обучающей программы защищено авторским правом.

Воспроизводить, копировать или распространять текст обучающей программы полностью или по частям, в любой форме без ссылки на «*Обучающую программу по организации и финансированию капитального ремонта и энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах*», подготовленную проектом по стимулированию инвестиций в энергоэффективность в жилищном секторе в России Международной финансовой корпорации (IFC) **не допускается**.

IFC поощряет распространение этой обучающей программы и настоящим дает свое согласие пользователю этой работы на воспроизведение ее частей для личного некоммерческого использования, без права на перепродажу, дальнейшее распространение или создание продукции, созданной непосредственно на основе содержания или информации, изложенной в этой обучающей программе. Воспроизведение или использование этого труда иным способом **должно быть оговорено формальным письменным разрешением IFC**.

Информация в этом документе представлена исключительно для ознакомительных целей. IFC и Группа Всемирного банка не несут ответственности за достоверность информации, содержащейся в этой обучающей программе.

Эта обучающая программа не претендует на исчерпывающее освещение вопросов, которые в ней анализируются, и не должна служить основой для принятия деловых решений. По всем правовым вопросам обращайтесь за консультацией к независимому юристу.

Информация и материалы, использованные в процессе подготовки этой обучающей программы, являются собственностью IFC и сохраняются в ее архивах.

© 2015 Международная финансовая корпорация