

МОДЕЛЬ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

I. ПРЕДЛАГАЕМАЯ МОДЕЛЬ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ*

Данная модель разработана на основе анализа международного опыта и различных моделей финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, предлагаемых для России, с целью создания устойчивой организационной и финансовой системы финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов.

Данная модель содержит предложения по обязательному участию собственников в финансировании капитального ремонта многоквартирных домов, привлечению кредитов коммерческих банков и мерам государственной поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома.

I.1. Введение обязательных платежей собственников на капитальный ремонт

I.1.1. Создание фонда ремонта дома

Для создания в каждом многоквартирном доме резерва на капитальный ремонт предлагается **законодательно установить обязанность собственников помещений в каждом многоквартирном доме создать фонд ремонта дома.**

Субъект РФ на основании правил, утвержденных Правительством РФ, устанавливает:

- **обязательный минимальный размер фонда ремонта дома** как долю (например, 10 %) от установленного субъектом РФ стандарта стоимости комплексного капитального ремонта многоквартирного дома, направленного на обеспечение его безопасности и энергоэффективности (возможно, дифференцированно по муниципальным образованиям на территории субъекта Российской Федерации и типам многоквартирных домов по конструктивно-планировочным параметрам и уровню благоустройства);

- **минимальной размер обязательной ежемесячной платы на капитальный ремонт дома** в расчете на 1 квадратный метр помещения собственника в многоквартирном доме.

В случае расходования средств из фонда ремонта на проведение выборочных капитальных ремонтов до достижения установленного минимального размера фонда ремонта собственники помещений в многоквартирном доме обязаны восполнить израсходованные средства фонда ремонта. При этом сохраняется размер обязательной ежемесячной платы. После достижения установленного минимального размера фонда ремонта средства из него могут расходоваться на установленные цели с последующим восстановлением минимального размера фонда ремонта путем обязательной ежемесячной платы.

Лица, управляющие многоквартирными домами (ТСЖ, управляющие организации) и управляющие организации, ответственные за содержание многоквартирного дома при непосредственном управлении домом

собственниками помещений, обязаны:

- **взимать** установленную субъектом РФ **обязательную минимальную плату на капитальный ремонт дома** весь период до достижения установленного обязательного размера фонда ремонта дома;

- **открыть отдельный для каждого дома банковский счет** для аккумуляции средств фонда ремонта дома, формируемого за счет платы собственников помещений на капитальный ремонт, и перечислять на этот счет взимаемые платежи на капитальный ремонт;

- **принимать** установленные законодательством **меры к собственникам помещений, не исполняющим обязанность по внесению обязательных платежей** на капитальный ремонт и других обязательных платежей;

- **регулярно предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме информацию о состоянии фонда ремонта дома**, соответствии его размера установленным требованиям (и решению собственников помещений);

- **при передаче управления домом другому лицу (при изменении способа управления или смене управляющей организации) перечислять средства фонда ремонта дома** на отдельный банковский счет, открытый новым управляющим, и **передавать** новому управляющему **сведения** о выполнении обязательств собственниками помещений в многоквартирном доме по внесению платы на капитальный ремонт.

Уполномоченный орган субъекта РФ (жилищная инспекция) вправе:

* Разработана в рамках проекта Европейского Банка Реконструкции и Развития «Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и законодательно-нормативной базы».