

Российская Газета

УЧРЕДИТЕЛЬ



ПРАВИТЕЛЬСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Капитальный ремонт в многоквартирных домах: вопросы и ответы



Комментарии и разъяснения экспертов
государственной корпорации —
Фонда содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства

2013

БИБЛИОТЕЧКА
РОССИЙСКОЙ
ГАЗЕТЫ
СПЕЦВЫПУСК

БИБЛИОТЕЧКА «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЫ»

**Капитальный ремонт
в многоквартирных домах:
вопросы и ответы**

*Выпуск подготовлен при участии
Государственной корпорации —
Фонда содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства*

2013

Капитальный ремонт в многоквартирных домах: вопросы и ответы. Комментарии и разъяснения экспертов государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. — М.: ЗАО «Библиотечка РГ», 2013. — 80 с.

В настоящее время одна из самых актуальных тем, связанных с отраслью жилищно-коммунального хозяйства, — новые правила проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а именно создание региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов.

Согласно этим правилам в целях планирования и организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов и взносов собственников жилья утверждаются региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, рассчитанные на 25–30 лет.

В пособии подробно рассказывается о механизме принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, содержании региональных программ капитального ремонта, их целях и задачах, способах формирования фонда капитального ремонта, правовых основах деятельности и функциях регионального оператора, а также государственном контроле за целевым расходованием средств фонда капитального ремонта.

- © Предисловие — И.А. Булгакова, 2013 г.
- © Текст сборника — Государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, 2013 г.
- © Оформление — ЗАО «Библиотечка РГ», 2013 г.

Перепечатка какой-либо части издания допустима при письменном разрешении Издательства.

Капитальный ремонт жилья

Две трети жилых зданий в нашей стране имеют износ более 30%. При сохранении существующих объемов капитального ремонта в ближайшие 10 лет более 10% жилищного фонда придет в состояние, непригодное для проживания. Закон о привлечении средств собственников жилья для проведения капитального ремонта призван изменить ситуацию.

Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» определяет правовые основы для вовлечения в процесс финансирования капитального ремонта в многоквартирных домах собственников жилья.

Ранее Гражданским и Жилищным кодексами РФ уже была установлена обязанность собственника по несению бремени содержания принадлежащего ему имущества. Вместе с тем не было эффективного механизма реализации установленной обязанности. Система взимания платы за капитальный ремонт фактически действовала в 500 российских городах. Новый закон призван создать такой механизм и сделать практику внесения взносов на капитальный ремонт общероссийской.

Масштаб проблемы. Жилищный фонд в России насчитывает более 3,26 млрд кв. м, из которых 2,5 млрд кв. м (79%) — это многоквартирный жилищный фонд. На протяжении последних 50 лет в нашей стране главное внимание уделялось наращиванию совокупного размера жилищного фонда. На эти цели расходовалось более 85% материально-финансовых ресурсов, направляемых в жилищную сферу. После 1992 года финансирование строительства нового жилья, а также капитального ремонта уже построенного жилого фонда существенно снизилось.

Недостаточность финансирования капитального ремонта и реконструкции приводила к постоянному накапливанию так называемого недоремонта, т.е. объема фонда жилых зданий, которые после начала эксплуатации достигли экономически оптимального для проведения

ремонта и реконструкции возраста, но не попадали в число обновляемых объектов из-за отсутствия финансирования.

Между тем на сегодня в российском жилищном фонде преобладают здания старше 30 лет. К этой категории относится 62,1% жилых зданий. То есть 2/3 многоквартирных домов имеют на сегодня износ более 30%.

Деятельность Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства улучшила ситуацию, но не решила проблему недоремонта. На капитальный ремонт многоквартирных домов за счет средств Фонда с 2008 по 2012 год было выделено 214 млрд руб. А с учетом долевого финансирования субъектов РФ и средств собственников жилья общий объем расходов на указанные цели составляет около 296 млрд руб. Региональными адресными программами с использованием указанных средств предусмотрено проведение капитального ремонта 135 359 многоквартирных домов, в которых проживают 17,5 миллиона человек. В настоящее время полностью отремонтированы все дома, включенные в указанные программы. Эти достижения значительные, но недостаточные. При сохранении существующих объемов капитального ремонта в ближайшие 10 лет порядка 300–400 млн кв. м жилья в России придет в состояние, непригодное для проживания людей.

С другой стороны, высокая степень износа жилищного фонда — это не только низкий комфорт для его жителей, но и избыточное потребление энергетических ресурсов. Прежде всего — тепла. Во-первых, потому что характеристики теплозащиты таких домов, как правило, низки. Во-вторых, потому что в этих домах технологически невозможно регулировать объем потребления тепла.

Например, в Челябинске, где крайне высок износ жилищного фонда и, соответственно, велики внутридомовые потери тепловой энергии, ее потребление в расчете на 1 кв. м жилья в 2,2 раза превышает соответствующий показатель в финском городе Эспоо, расположенном в тех же климатических условиях.

Во многих случаях требуется не капитальный ремонт многоквартирных домов, а их реконструкция. Без реконструкции неизбежны значительные финансовые потери из-за низкой энергоэффективности зданий.

С этим комплексом проблем не могут в одиночку справиться ни бюджет, ни собственники жилья. Нужна консолидация усилий и объединение возможностей бюджетов (федерального, регионального и муниципального), с одной стороны, и собственников квартир — с другой. Что, собственно, и закреплено в законе.

Новые правила игры. В соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании

утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» на собственников помещений многоквартирных домов возложена обязанность по выплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а на органы государственной власти субъекта РФ — обязанность по организации обеспечения своевременного проведения капитальных ремонтов домов. Органы местного самоуправления могут софинансировать капитальный ремонт дома, проводимый собственниками квартир.

Для реализации требований законодательства субъект РФ обязан принять региональную программу капитального ремонта, которая должна содержать перечень всех многоквартирных домов региона, работ по капитальному ремонту и сроки их проведения. В рамках такой программы необходимо также создать регионального оператора (региональный фонд капитального ремонта), принять нормативно-правовые акты, устанавливающие порядок организации проведения капитального ремонта, определить минимальный размер взноса для собственников жилья на капитальный ремонт, порядок контроля за формированием и расходованием средств фонда капитального ремонта. Наконец, требуется обеспечить контроль за деятельностью регионального оператора.

Процедуры и сроки. Не позднее двух месяцев со дня опубликования региональной программы капитального ремонта (предположительно, в период до 2014 года) собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

Законом предусмотрено два способа формирования фонда ремонта. Первый — индивидуальное накопление — предполагает накопление взносов на капитальный ремонт на специальном счете многоквартирного дома, бенефициарами по которому являются все собственники помещений в данном доме. Второй — или так называемая централизованная система капитального ремонта — предусматривает перечисление собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора. Последний принимает на себя обязанность обеспечить проведение капитального ремонта в соответствии с региональной программой и его финансирование за счет средств фонда ремонта данного дома, а также за счет средств, сформированных из взносов собственников помещений в других домах.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции фонд ремонта дома распределяется между собственниками пропорционально уплаченным взносам. В случае смены способа формирования фонда ремонта дома — например, со второго способа на первый, т.е. на индивидуальное накопление, регио-

нальный оператор должен перечислить средства фонда ремонта дома на специальный счет дома.

За один месяц до окончания установленного срока для выбора способа формирования фонда капитального ремонта (если жильцы многоквартирного дома к этому времени не выбрали его самостоятельно) орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений для принятия такого решения.

Если способ управления не выбран или не реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений многоквартирных домов по истечении четырех месяцев, следующих за месяцем опубликования региональной программы капитального ремонта.

Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений многоквартирного дома, который признан в установленном порядке аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, а также собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, в отношении которого принято решение о его изъятии для государственных или муниципальных нужд.

Капитальный ремонт общедомового имущества многоквартирного дома выполняется на основании решения общего собрания собственников помещений, по предложению товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, управляющей организации или регионального оператора. Если таковых решений не принято — на основании решения органа местного самоуправления, который тем самым берет инициативу на себя.

Расходы на оплату выполненных работ финансируются на основании акта о выполненных работах, согласованного с органом местного самоуправления и лицом, уполномоченным собственниками. Работы по капитальному ремонту также могут авансироваться, но в размере не более 30% от их стоимости.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, причем в любое время¹.

И.А. БУЛГАКОВА,
Президент саморегулируемой организации
«Национальный жилищный конгресс»

¹ См.: <http://ecpol.ru/2012-04-05-13-49-34/275-bulgakova-irina-aleksandrovna.html>.

Раздел I

Работа региональных систем капитального ремонта в вопросах и ответах. Разъяснения специалистов государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

1. Фонд капитального ремонта и способы его формирования. Оформление выбора собственников

Каким образом оформляется выбор собственниками способа формирования фонда капитального ремонта? Какие требования необходимо учесть? Какие вопросы должны быть включены в повестку общего собрания собственников?

Для выбора способа формирования фонда капитального ремонта необходимо проведение соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с требованиями ст. 170 ЖК РФ, должны быть включены следующие вопросы.

1. Выбор одного из способов формирования фонда капитального ремонта:

- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Вопросы, включаемые в повестку собрания, с указанием, что они рассматриваются только в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капи-

тальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ;

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;
- сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- владелец специального счета;
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд руб. Банк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети Интернет.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ.

Обратите внимание: согласно п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует вышеуказанным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

3. В случае если законом субъекта РФ установлен минимальный размер фонда капитального ремонта, в повестку может быть включен вопрос об установлении минимального размера фонда капитального ремонта в размере не менее установленного субъектом РФ минимального размера фонда капитального ремонта.

Выбранный способ формирования фонда капитального ремонта должен быть реализован в срок, установленный органом государственной власти субъекта РФ, но не более чем в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта РФ порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого

решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ). При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого являются ТСЖ, ЖК или иной специализированный кооператив, данные организации в указанный срок должны открыть специальный счет в выбранном собственниками банке.

Специальный счет открывается банком при предъявлении документов, предусмотренных банковскими правилами, в том числе оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в решении общего собрания (ч. 1 ст. 176 ЖК РФ).

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных п. 1–2 вышеуказанной повестки, и справки банка об открытии специального счета (ч. 1 ст. 172 ЖК РФ).

Частью 3 ст. 170, ч. 1 ст. 173 ЖК РФ предусмотрено право всех собственников (без ограничений) выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта. Вместе с тем, исходя из сути ч. 2 ст. 175 ЖК РФ, право такого выбора ограничено для собственников, управление домом которых осуществляется управляющей компанией. Могут ли все-таки собственники дома, управляемого управляющей компанией, накапливать средства на специальном счете: есть ли такие варианты?

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта есть у всех собственников помещений в многоквартирном доме независимо от выбранного ими способа управления. Собственники помещений в многоквартирном доме могут накапливать взносы на капитальный ремонт как на специальном счете, так и на счете регионального оператора.

В случае если управление многоквартирным домом не осуществляется ТСЖ, ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом и собственники помещений в таком доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, то счет для них откроет региональный оператор, но на основании их обращения.

Таким образом, согласно ст. 175 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управ-

ляющей организацией, вправе накапливать взносы на капитальный ремонт на специальном счете. Владельцем специального счета в таком случае является региональный оператор, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам соответствующего многоквартирного дома, которые будут распоряжаться ими в соответствии с ЖК РФ.

Если человек переезжает, а до этого 20 лет платил в фонд капитального ремонта, его деньги перекидываются на новое жилище?

Согласно ст. 36.1 ЖК РФ право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

Если собственники не принимают решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества дома, как обеспечивается выполнение региональной программы капитального ремонта?

Согласно ст. 189 ЖК РФ в случае, если в трехмесячный срок с момента получения предложений от регионального оператора о сроке, перечне работ по капитальному ремонту, их стоимости и источниках финансирования собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, решение о проведении капитального ремонта принимает орган местного самоуправления.

В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном

доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления.

В случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

Возможно ли установление минимального размера фонда капитального ремонта, по достижении которого собственники помещений могут прекратить уплачивать взнос на капитальный ремонт?

Согласно ч. 8 ст. 170 ЖК РФ законом субъекта РФ может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. В этом случае по достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

При определении порядка установления минимального размера взноса на капитальный ремонт возможно ли максимально минимизировать уровень такого платежа?

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта РФ. В соответствии с приказом Минрегиона России от 10.07.2013 № 288 «Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт» установление субъектом РФ минимального размера взноса рекомендуется осуществлять на основе следующих принципов:

- определение минимального размера взноса на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквар-

тирных домах, входящих в установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов;

- доступность минимального размера взноса для граждан — собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
- достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, определяется с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта РФ, местных бюджетов в соответствии со ст. 191 ЖК РФ для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии со ст. 168 ЖК РФ.

Можно ли будет тратить деньги одного дома на ремонт другого, более нуждающегося?

В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора согласно ч. 4 ст. 179 ЖК РФ средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора. При этом к полномочиям субъекта РФ относится определение в законе условия, что такое использование средств допускается, только если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.

Возможно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?

Согласно ст. 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В случае если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены: размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт; перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; сроки проведения капитального ремонта; владелец специального счета; кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

2. Правовые основы деятельности регионального оператора капитального ремонта и его обязанности

Возможно ли иметь представителя регионального оператора в муниципалитетах?

Возможно, в рамках трудового законодательства РФ. При этом сотрудник будет числиться в штате регионального оператора, но иметь фактическое рабочее место в муниципалитете. Однако согласно ч. 4 ст. 178 ЖК РФ региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства.

Как разработать основные требования финансовой устойчивости деятельности регионального оператора?

Существует довольно большое количество способов обеспечения финансовой устойчивости. Однако регион должен решать этот вопрос самостоятельно с учетом собственной специфики. Политика финансовой устойчивости должна быть прописана в законе субъекта.

Один из механизмов обеспечения финансовой устойчивости — формирование резервов, т.е. не все средства, собранные в течение года, направлять на финансирование капитального ремонта, а сохранять на непредвиденные обстоятельства. Второй механизм — ограничить заимствования одних домов у других из общих средств. Например, лимитировать предельный срок погашения задолженности по займам, предоставленным дому сверх тех средств, которые он собрал в текущем году. Кроме того, глубину заимствований можно дифференцировать в зависимости от технического состояния дома.

Данные методы не являются исчерпывающими.

Взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома не могут быть израсходованы на содержание регионального оператора, из каких средств может быть профинансировано содержание регионального оператора?

Взносы граждан должны быть направлены только на финансирование работ (услуг) по капитальному ремонту, определенные законом субъекта РФ. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

В соответствии со ст. 178 ЖК РФ региональный оператор создается субъектом РФ.

Финансирование деятельности регионального оператора определяется законом субъекта РФ на основании норм ЖК РФ.

Если на счете регионального оператора не будет достаточного количества средств для проведения капитального ремонта по утвержденной программе, где будет брать деньги региональный оператор для своевременного исполнения программы капитального ремонта?

Согласно ст. 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности

средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта РФ и (или) местного бюджета.

Так, в соответствии со ст. 191 ЖК РФ финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами.

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональных программ капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах субъекта РФ региональный оператор может привлекать для финансирования услуг (работ) по проведению капитального ремонта кредиты и (или) займы.

Может ли региональный оператор создавать филиалы в других муниципальных образованиях в том регионе, на территории которого осуществляет свою деятельность?

Согласно ст. 178 ЖК РФ региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

Если наш дом признан аварийным, вернет ли региональный оператор жильцам деньги, накопленные на капитальный ремонт?

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с ЖК РФ на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ (ст. 184 ЖК РФ).

Правда ли, что проконтролировать расходование средств на проведение капитального ремонта из общего котла, которым будет распоряжаться региональный оператор, сложнее, чем расходование средств со специального счета, владельцем которого будет ТСЖ либо ЖСК?

Строгий контроль за целевым использованием средств фонда капитального ремонта осуществляется независимо от выбранного собственниками способа формирования такого фонда.

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники вправе осуществлять формирование фонда только на одном специальном счете. На этом счете могут аккумулироваться средства собственников только в одном многоквартирном доме.

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец такого счета предоставляют по требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в доме, об остатке средств на счете и о всех операциях по данному счету.

Перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету, строго регламентирован ЖК РФ. Не входящие в этот перечень операции не допускаются. Банк со своей стороны обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям ЖК РФ.

Банк может осуществлять операции по перечислению со специального счета денежных средств на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту, по списанию денежных средств в счет возврата кредитов, займов, полученных на проведение капитального ремонта, и на уплату процентов по ним по указанию владельца специального счета только на основании предоставленных документов, перечень которых утвержден ЖК РФ.

В случае выбора собственниками способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора последний ведет учет средств, поступивших на счет, отдельно в отношении средств каждого собственника. Региональный оператор также по запросу предоставляет сведения собственникам, содержащие информацию о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в доме.

Жилищным кодексом РФ предусмотрено, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование указанных

средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками, формирующими фонд капитального ремонта на его счете, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

В ст. 186 ЖК РФ установлена обязанность по осуществлению контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ.

Функции по осуществлению контроля за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений, установлены ЖК РФ и возложены на федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере (Росфиннадзор).

На органы государственного финансового контроля субъектов РФ и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетную палату РФ, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов РФ и муниципальных образований в соответствии с ЖК РФ также возложены функции по осуществлению финансового контроля за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов.

Помимо этого, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией, отбираемой субъектом РФ на конкурсной основе.

Таким образом, ЖК РФ предусмотрен достаточно жесткий контроль за деятельностью регионального оператора, в том числе и со стороны самих собственников.

3. Роль ТСЖ, ЖСК в создании системы капитального ремонта.**Обязанности владельца специального счета****Может ли специальный счет, на который ТСЖ будет перечислять взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома, быть депозитным?**

В соответствии с п. 2.1, 2.8 инструкции Банка России от 14.09.2006 № 28-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам)» специальный счет является отдельным видом банков-

ского счета и открывается в случаях и в порядке, установленных законодательством РФ для осуществления предусмотренных им операций соответствующего вида. Специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта, предназначен исключительно для проведения операций по зачислению и списанию денежных средств, связанных с формированием и использованием фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. По специальному счету могут совершаться только операции, предусмотренные ЖК РФ.

Однако договором банковского счета может быть предусмотрено начисление банком процентов за пользование денежными средствами на специальном счете клиента.

Жители одного многоквартирного дома решили создать некоммерческое партнерство с целью общественного контроля и соуправления (помощи управляющей компании в управлении многоквартирным домом) общим имуществом многоквартирного дома. Может ли некоммерческое партнерство стать владельцем специального счета для накопления средств на капитальный ремонт дома (разумеется, на основании решения общего собрания собственников)? Сейчас трактуется, что владельцем счета могут быть ТСЖ, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив (ЖСК) или региональный оператор.

Все собственники помещений в многоквартирных домах имеют право выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете или на счете регионального оператора.

Владельцем специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья;
- осуществляющие управление многоквартирным домом ЖК или иной специализированный потребительский кооператив;
- региональный оператор.

Таким образом, некоммерческое партнерство не может быть владельцем специального счета.

Если управление многоквартирным домом осуществляет не ТСЖ, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив, то собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение на общем собрании собственников о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета. В этом случае региональный оператор откроет специальный счет на свое имя, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам многоквартирного дома, и они смогут распоряжаться денежными средствами в соответствии со ст. 177 ЖК РФ.

Кто будет выставять счета на оплату взноса на капитальный ремонт? Откуда придет квитанция?

Согласно ст. 171 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта РФ.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя ТСЖ, осуществляющего управление многоквартирным домом и созданного собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30, если данные дома 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; осуществляющих управление многоквартирным домом ЖК или иного специализированного потребительского кооператива; регионального оператора, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете принятие решения о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, и, соответственно, представление платежных документов для оплаты взносов на капитальный ремонт относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании ч. 2 ст. 154 ЖК РФ взнос на капитальный ремонт для собственника помещения в многоквартирном доме включается в плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Существует два варианта указания взноса на капитальный ремонт в платежном документе:

- единый платежный документ за все жилищно-коммунальные услуги;
- отдельный платежный документ, выставляемый региональным оператором или, по его поручению, иным лицом.

В каких банках можно открыть специальный счет для накопления средств для проведения капитального ремонта?

Согласно ст. 176 ЖК РФ специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд руб. Банк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети Интернет.

В случае если владельцем специального счета является региональный оператор, предъявляется дополнительное требование — осуществление кредитной организацией деятельности в пределах территории соответствующего субъекта РФ.

Необходимо отметить, что информация о кредитных организациях, предлагающих услуги по открытию и ведению специальных банковских счетов для формирования фонда капитального ремонта, включая типовые договоры для открытия таких счетов, размещена на сайте www.fondgkh.ru в разделе «Региональные системы капитального ремонта».

Владельцем специального счета может быть региональный оператор или ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30. Как быть с теми ТСЖ, которые были созданы в двух, трех и т.д. многоквартирных домах до введения ограничений? Можно ли открыть два, три и т.д. счета на каждый из этих многоквартирных домов, но чтобы владельцем счета было ТСЖ?

Нет, они должны открывать счета у регионального оператора, либо им нужно реорганизовать (ликвидировать) имеющееся ТСЖ и создать несколько ТСЖ в соответствии с ЖК РФ.

В многоквартирном доме собственниками осуществлялся сбор платежей на капитальный ремонт, после утверждения региональной программы, в которую указанные дома включены, будет ли предусмотрен механизм по обязательному перечислению ранее накопленных средств на специальные счета?

В настоящий момент нет требования об обязательном перечислении ранее накопленных (до принятия и опубликования региональной программы капитального ремонта и возникновения обязанности по уплате минимального взноса на капитальный ремонт) собственниками средств на капитальный ремонт. Однако такое решение может быть принято собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании по общим правилам, установленным ЖК РФ.

Можно ли оформить кредит в банке на проведение капитального ремонта?

С введением новой системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов доля бюджетного софинансирования будет постоянно сокращаться. В ситуации, когда собственники не обладают финансовыми ресурсами, необходимыми для проведения капитального ремонта многоквартирного дома, для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов может быть задействован механизм банковского кредитования.

4. Государственный контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Общественный контроль**Как будет обеспечиваться целевое расходование средств фонда капитального ремонта?**

Перечень операций по специальному счету строго регламентирован ст. 177 ЖК РФ.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, только при предоставлении следующих документов:

- протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору.

В части 3 ст. 179 ЖК РФ предусмотрено, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Жилищным кодексом РФ установлена обязанность по осуществлению контроля за соответствием деятельности регионального оператора уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ.

Функции по осуществлению контроля за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений, установлены ЖК РФ и возложены на федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере.

На органы государственного финансового контроля субъектов РФ и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетную палату РФ, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов РФ и муниципальных образований в соответствии с ЖК РФ также возложены функции по осуществлению финансового контроля за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов.

В случаях использования на возвратной основе средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, региональный оператор ведет учет использования указанных средств в порядке, определенном внутренними документами.

Что будет, если фонд капитального ремонта обанкротится? Кто может дать какие-либо гарантии по сохранности накоплений жителей?

Если собственники помещений приняли решение формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, то следует руководствоваться ст. 175 ЖК РФ.

Согласно ч. 6 указанной статьи на денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ (договоров кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме), а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу (ч. 7 ст. 175 ЖК РФ).

В случае принятия собственниками помещений (или органом местного самоуправления в соответствии с ч. 7 ст. 170 ЖК РФ) решения формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора будут применяться требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, установленные ст. 185 ЖК РФ и законом субъекта РФ.

Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, определяется как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год. При этом размер указанной доли устанавливается законом субъекта РФ.

Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора могут устанавливаться законом субъекта РФ.

Согласно ст. 188 ЖК РФ убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с названным кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов РФ, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством. Субъект РФ несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанных выше.

Если собственники не выполняют своих обязательств по внесению взносов, кто вправе предъявить иск о взыскании?

Уплата взносов на капитальный ремонт является такой же обязательной платой, как плата за жилое помещение и коммунальные услуги, которые необходимо уплачивать полностью и ежемесячно.

По практике сбора платежей за коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды, аналогичные сбору средств на капитальный ремонт, суды принимают иски от соседей, т.е. других собственников общего имущества в данном многоквартирном доме, так как неплательщики нанесли ущерб им.

Будет ли введена единая система учета жилищного фонда и система учета фондов капитального ремонта?

Согласно ст. 167 ЖК РФ органы государственной власти субъекта РФ принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обе-

спечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта РФ, и которыми устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов.

Таким образом, указанный вопрос относится к компетенции органов государственной власти субъектов РФ.

Создание государственной информационной системы ЖКХ, предназначенной для сбора, обработки, хранения информации об объектах жилищного фонда, о предоставлении коммунальных услуг, услуг (работ) по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома и капитальному ремонту, о применении мер социальной поддержки по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, обеспечения доступа к указанной информации, ее предоставления и распространения предполагается в соответствии с законопроектом № 199597-6 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». Указанный законопроект находится на рассмотрении в Государственной Думе.

Какая роль отводится сегодня общественному контролю за деятельностью предприятий ЖКХ?

Общественный контроль в сфере ЖКХ необходим, он непосредственно связан с обязанностью граждан обеспечивать надлежащее состояние своей собственности (не только квартиры, но и общего имущества в многоквартирном доме, находящегося в общедолевой собственности). Только при участии самих собственников в осуществлении контроля, принятии необходимых решений и выражении ими своей активной позиции в отношении своих управляющих, ресурсоснабжающих и подрядных организаций можно обеспечить необходимое качество заказываемых работ и услуг, а исполнителей (организации в сфере ЖКХ) обязать более ответственно подходить к выполнению своих обязанностей в части управления домом, его содержания и ремонта, предоставления коммунальных услуг. Общественный контроль является одним из механизмов конструктивного диалога собственников как с государством, так и с предприятиями ЖКХ.

В субъектах РФ создана и работает система региональных центров общественного контроля — некоммерческое партнерство «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства „ЖКХ Контроль“», которая занимается защитой жилищных прав граждан (консультирование, общественные обсуждения, судебная защита), работой с обращениями граждан, контролем за решением наиболее острых проблем региона в сфере ЖКХ, выявлением фактов

нарушения прав граждан и передачей материалов в контрольно-надзорные органы, общественным контролем за формированием тарифов (в том числе — через организацию независимой экспертизы), формированием общественных рейтингов управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций, участием в проверочных мероприятиях, организованных жилищными инспекциями и другими контрольно-надзорными органами. Региональные центры общественного контроля в сфере ЖКХ также будут осуществлять контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт.

5. Организация выполнения капитального ремонта общего имущества в конкретном многоквартирном доме

Кто принимает решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

Решение о проведении капитального ремонта общедомового имущества в многоквартирном доме принимается на общем собрании собственников помещений по предложению ТСЖ, ЖСК, управляющей организации или регионального оператора. Если такое решение не принято до срока наступления капитального ремонта — на основании решения органа местного самоуправления в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Что входит в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:

- перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу;
- планируемые виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- год планируемого проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- иные сведения, подлежащие включению в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ.

Важно отметить, что внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

Кто утверждает региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и для чего они нужны?

Порядок подготовки и утверждения региональной программы устанавливается законом субъекта РФ. Региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждают высшие исполнительные органы государственной власти субъектов РФ. Данные программы утверждаются в целях планирования и организации проведения капитального ремонта, планирования предоставления государственной и муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта за счет средств бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов.

С учетом действия в период до 2016 года двух разных региональных программ (программы капитального ремонта, реализуемые в рамках Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», и региональные программы, реализуемые в соответствии с ЖК РФ) будет ли возможно исключать из долгосрочных программ многоквартирные дома, капитальный ремонт которых будет проводиться в рамках Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»? Если такая возможность отсутствует, каков механизм увязки этих программ?

В соответствии с ч. 2 ст. 168 ЖК РФ в состав региональной программы капитального ремонта включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта РФ. Однако конкретный срок проведения капитального ремонта конструктивного элемента будет определен только в краткосрочном плане реализации программы, равно как и планируемые виды услуг и (или) работ. Таким образом, при уточнении можно будет учесть, что некоторые работы уже проведены в данном доме в рамках реализации адресной программы в рамках Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Органы государственной власти субъекта РФ обязаны утверждать краткосрочные планы реализации программы?

Такая обязанность прямо предусмотрена ч. 7 ст. 168 ЖК РФ, в соответствии с которой в целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта РФ, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ.

Могут ли наш дом не включить в программу капитального ремонта? Каковы критерии отбора первоочередности включения многоквартирных домов в программы капитального ремонта?

В региональную программу капитального ремонта включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта РФ, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу.

В соответствии с ч. 3 ст. 168 ЖК РФ критерии отбора первоочередности включения многоквартирных домов в программы капитального ремонта устанавливаются законом субъекта РФ. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта:

- общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;
- многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством РФ.

Как будут определяться виды и объемы работ по капитальному ремонту, финансируемые за счет взносов собственников?

В статье 166 ЖК РФ определен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитально-

го ремонта, формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного субъекта РФ, который включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- утепление и ремонт фасада;
- установку коллективных (общедомовых) приборов учета;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен другими видами услуг и работ.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых иных услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Могут ли собственники по собственной инициативе принимать решения о проведении работ по капитальному ремонту до наступления сроков, определенных региональной программой? Как это отразится на размере обязательного взноса на капитальный ремонт?

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом доме должны быть определены или утверждены:

- перечень работ по капитальному ремонту;
- смета расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта.

Согласно ч. 4 ст. 181 ЖК РФ в случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости данных работ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта РФ, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Возможно ли включение домов блокированной застройки в региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов?

В соответствии со ст. 168 ЖК РФ в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта РФ, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу.

Согласно п. 6 постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» признаком многоквартирного дома является совокупность двух и более квартир. Квартирой, согласно ст. 16 ЖК РФ, признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в та-

ком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Согласно ст. 49 Градостроительного кодекса РФ к жилым домам блокированной застройки относятся жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает 10 и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В связи с тем, что дома блокированной застройки не имеют в своем составе квартир, они не могут быть отнесены к многоквартирным домам.

Таким образом, дома блокированной застройки не подлежат включению в региональную адресную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Можно ли изменить включенные в региональную программу виды работ, сроки их выполнения, стоимость, содержащиеся в предложении регионального оператора при формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, в то время как ст. 174 ЖК РФ определено, что за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может осуществляться финансирование только работ, предусмотренных ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта РФ?

Для правильной оценки и понимания содержания норм ст. 166, 174 ЖК РФ необходимо более четко представлять, что такое региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, как происходит ее формирование и финансирование.

Во-первых, региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме — это документ, в соответствии с которым осуществляются планирование и организация проведения капитального ремонта, включает перечень услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества (ст. 168 ЖК РФ). Таким образом, то, что предусмотрено региональной программой, в том числе в части перечня услуг (работ), является обязательным для всех собственников многоквартирных домов, включенных в данную программу, независимо от избранного ими способа формирования фонда капитального ремонта.

Во-вторых, в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме включаются только те виды

услуг (работ), которые соответствуют требованиям ст. 166 ЖК РФ, а значит, она финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт и с учетом условий и ограничений, установленных ст. 174 ЖК РФ.

Значит, принимая решение о проведении капитального ремонта, собственники помещений обязаны действовать в рамках утвержденной региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в силу ее обязательности для них и именно потому, что она формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Все, что собрано собственниками сверх минимального размера взноса, расходуется по усмотрению собственников помещений и, как правило, вне рамок реализации региональной программы капитального ремонта.

Что такое актуализация (ч. 5 ст. 168 ЖК РФ — раз в год) региональной программы капитального ремонта?

В соответствии с ч. 5 ст. 168 ЖК РФ региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Это означает, что в региональной программе должны найти отражение изменения состава многоквартирного дома, произошедшие в течение года, в том числе исключены многоквартирные дома, признанные аварийными, включены многоквартирные дома, вновь введенные в эксплуатацию в прошедшем году, а также учтены результаты проведения мониторинга технического состояния многоквартирного дома, изменения в отношении видов работ, если отдельные виды работ по капитальному ремонту были выполнены (в том числе по решению собственников).

В течение срока реализации региональной программы часть многоквартирных домов или их конструктивных элементов, капитальный ремонт которых будет проведен в первые годы, в очередной раз по своему техническому состоянию и в соответствии с нормативно-техническими требованиями будут требовать проведения капитального ремонта. Должны ли указанные многоквартирные дома повторно включаться в региональную программу?

Да, предполагается, что в региональную программу один многоквартирный дом следует включать несколько раз, поскольку межремонтные сроки разных его конструктивных элементов отличаются, и, следовательно, могут наступать повторно в течение срока программы. Избежать ущемления прав собственников помещений в одних многоквартирных домах в связи с проведением капитального ремонта в других позволит введение рациональных и доступных принципов установления очередности.

Чем обусловлен рекомендуемый 30-летний срок формирования региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома?

Указанный срок определен с учетом рекомендуемых ведомственных строительных норм межремонтных сроков проведения работ по отдельным конструктивным элементам многоквартирного дома, возможными решениями региональных и муниципальных органов власти по продлению указанных сроков, а также сроков, необходимых для накопления средств, достаточных для проведения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

Кто и как будет формировать программу капитального ремонта? Где с ней можно ознакомиться?

Региональная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 168 ЖК РФ региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта РФ, и включает в себя:

- перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу;
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ.

С региональной адресной программой можно ознакомиться, обратившись в орган исполнительной власти субъекта РФ, к компетенции которого относятся подготовка и утверждение такой программы. Программы подлежат обязательному официальному опубликованию и размещаются в справочных правовых системах («КонсультантПлюс.Регионы»). Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта и требования к таким программам устанавливаются законом субъекта РФ в соответствии с ЖК РФ.

Раздел II Нормативные правовые акты, регулирующие обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Жилищный кодекс РФ (раздел IX)

Раздел IX.
Организация проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах
(введен Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ)

Глава 15. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования

Статья 166. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов

управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

2. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен другими видами услуг и (или) работ.

3. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Статья 167. Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и которыми:

1) устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

3) создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора;

4) утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации;

5) устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;

6) устанавливаются порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет (далее — владелец специального счета), и региональ-

ным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 настоящего Кодекса, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений;

7) устанавливается порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

8) устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств.

Статья 168. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации утверждают региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов (далее — государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта).

2. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — региональная программа капитального ремонта) формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

3. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта:

1) общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого по-

мещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;

2) многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4. Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

5. Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

6. Порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта и требования к таким программам устанавливаются законом субъекта Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом.

7. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Статья 169. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 настоящего Кодекса, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 настоящего Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

2. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. Собственники помещений в много-

квартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка.

3. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

4. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, принятых в соответствии с настоящим Кодексом, уставом товарищества собственников жилья, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

Статья 170. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда

1. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта.

2. Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в части 1 настоящей статьи поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда капитального ремонта в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее — формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее — формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

4. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и части 2 статьи 176 настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

5. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

6. Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного частью 5 настоящей статьи, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

7. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частью 5 настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный частью 5 настоящей статьи срок, и в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 настоящего Кодекса, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

8. Законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

Статья 171. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в части 3 статьи 175 настоящего Кодекса, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статья 172. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 настоящего Кодекса, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

2. Региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, предусмотренные законом субъекта Российской Федерации сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

4. Орган государственного жилищного надзора ведет реестр уведомлений, указанных в части 1 настоящей статьи, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

5. Орган государственного жилищного надзора предоставляет сведения, указанные в частях 1–4 настоящей статьи, в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, в порядке, установленном этим федеральным органом.

Статья 173. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. В случае если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

3. В случае если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с частью 4 статьи 170 настоящего Кодекса.

4. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

6. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

Статья 174. Использование средств фонда капитального ремонта

1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

2. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 настоящего Кодекса по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

Глава 16.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Статья 175. Специальный счет

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными настоя-

щим Кодексом. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в статье 174 настоящего Кодекса.

2. Владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома 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;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

5. Договор специального счета является бессрочным.

6. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

7. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Статья 176. Особенности открытия и закрытия специального счета

1. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в частях 2 и 3 статьи 175 настоящего Кодекса, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

2. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети Интернет.

3. Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4. Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета:

1) на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;

2) на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

5. Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в срок, установленный настоящей частью, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, предусмотренном пунктом 1 части 4 настоящей статьи, также региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора.

Статья 177. Совершение операций по специальному счету

1. По специальному счету могут совершаться следующие операции:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в части 1 статьи 174 настоящего Кодекса;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в части 1 статьи 174 настоящего Кодекса, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачис-

ление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 настоящего Кодекса;

8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с настоящим Кодексом.

2. Операции по специальному счету, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи, не допускаются.

3. Банк в порядке, установленном настоящей статьёй, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям настоящего Кодекса.

4. Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части.

5. Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

2) кредитного договора, договора займа.

6. Банк отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены документы, указанные в частях 4 и 5 настоящей статьи.

7. Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

Глава 17.

Формирование фондов капитального ремонта региональным оператором. Деятельность регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Статья 178. Правовое положение регионального оператора

1. Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.

2. Региональный оператор создается субъектом Российской Федерации, и им может быть создано несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории такого субъекта Российской Федерации.

3. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

4. Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

5. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъекта Российской Федерации, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

6. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

7. Методическое обеспечение деятельности региональных операторов (в том числе разработка методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, рекомендуемых форм отчетности и порядка ее предоставления) осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства.

Статья 179. Имущество регионального оператора

1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

- 1) взносов учредителя;
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 3) других не запрещенных законом источников.

2. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с настоящим Кодексом законом субъекта Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

3. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

4. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора. При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.

Статья 180. Функции регионального оператора

1. Функциями регионального оператора являются:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;

5) взаимодействие с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

6) иные предусмотренные настоящим Кодексом, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

2. Порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе порядок осуществляемого им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Статья 181. Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора

1. Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 настоящего Кодекса, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

2. По договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта собственник помещения в многоквартирном доме ежемесячно в установленные в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса сроки и в полном объеме обязуется вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям таких собственников в фонде капитального ремонта.

3. В случаях, предусмотренных частью 7 статьи 170 настоящего Кодекса, региональный оператор в течение десяти дней после принятия органом мест-

ного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете регионального оператора должен направить собственникам помещений в этом многоквартирном доме и (или) лицам, осуществляющим управление этим многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

4. В случае если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.

2. Региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

1) в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 189 настоящего Кодекса, подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

2) обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

3) привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры;

4) контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

5) осуществлять приемку выполненных работ;

6) нести иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

3. Для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, региональный оператор обязан привлечь к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

4. Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

5. Порядок привлечения региональным оператором, в том числе в случаях, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается субъектом Российской Федерации.

6. Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

7. Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Статья 183. Учет фондов капитального ремонта региональным оператором

1. Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее — система учета фондов капитального ремонта). Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

2. Система учета фондов капитального ремонта включает в себя, в частности, сведения о:

1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;

2) размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Региональный оператор по запросу предоставляет сведения, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицу, указанному в части 3 статьи 164 настоящего Кодекса.

Статья 184. Возврат средств фонда капитального ремонта

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 настоящего Кодекса на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме. При этом собственники

помещений в многоквартирном доме сохраняют право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные предусмотренные статьей 32 настоящего Кодекса права.

Статья 185. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. Требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются настоящей статьей и законом субъекта Российской Федерации.

2. Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год. При этом размер указанной доли устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

3. Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора могут устанавливаться законом субъекта Российской Федерации.

Статья 186. Контроль за деятельностью регионального оператора

1. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

2. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:

1) осуществляет контроль за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

2) направляет региональному оператору представления и (или) предписания об устранении выявленных нарушений требований законодательства Российской Федерации.

3. Органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Статья 187. Отчетность и аудит регионального оператора

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организаци-

ей (аудитором), отбираемой субъектом Российской Федерации на конкурсной основе.

2. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также учредительными документами регионального оператора. Оплата услуг аудиторской организации (аудитора) осуществляется за счет средств регионального оператора, за исключением средств, полученных в виде платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

3. Региональный оператор не позднее чем через пять дней со дня представления аудиторского заключения аудиторской организацией (аудитором) обязан направить копию аудиторского заключения в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, и контролирующий орган.

4. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, которые установлены нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Статья 188. Ответственность регионального оператора

1. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

2. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанными в части 1 настоящей статьи.

Глава 18.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Статья 189. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

3. Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в части 3 настоящей статьи (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

5. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта.

6. В случае если в срок, указанный в части 4 настоящей статьи, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

7. В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома регио-

нальной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. Решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме принимается в соответствии с частями 3–6 настоящей статьи. В случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

Статья 190. Финансирование расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки выполненных работ (за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи). Такой акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

3. Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в части 1 статьи 166 настоящего Кодекса и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с частью 2 статьи 166 настоящего Кодекса, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Статья 191. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта

1. Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

2. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональных программ капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

2. Методические рекомендации по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, утвержденные приказом Министерства регионального развития РФ от 14 июня 2013 г. № 253

В приказе Минрегиона России от 14.06.2013 № 253 «Об утверждении методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности» содержатся общие методические указания для органов государственной власти субъектов РФ о подходах при создании и обеспечении деятельности специализированных некоммерческих организаций — региональных операторов, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Раздел III

Региональный опыт: нормативные акты по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Курская область

Закон Курской области от 22.08.2013 № 63-ЗКО «О вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Курской области», регламентирует организацию и проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, в том числе порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также требования к этим программам; порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств; порядок привлечения подрядных организаций.

Закон
Курской области

**О вопросах организации проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Курской области**

Принят
Курской областной Думой
20 августа 2013 года

Статья 1. Предмет регулирования Закона

Настоящий Закон в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнитель-

ных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» регулирует отношения в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Курской области.

Статья 2. Срок возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении трех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Статья 3. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств

Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств утверждается Администрацией Курской области.

Статья 4. Порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах

Минимальный размер взноса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме устанавливается Администрацией Курской области ежегодно в срок до 1 октября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта.

Статья 5. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах

Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, собственники помещений которого формируют указанный фонд на специальном счете, устанавливается в размере 30% от оценочной стоимости капитального ремонта такого многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Статья 6. Сроки уплаты взносов на капитальный ремонт в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Статья 7. Порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183

Жилищного кодекса Российской Федерации, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений

1. Порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, утверждается Администрацией Курской области.

2. В целях осуществления контроля за формированием фонда капитального ремонта региональный оператор обязан представлять в уполномоченный орган государственного жилищного надзора Курской области сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, региональный оператор обязан ежегодно представлять в уполномоченный орган государственного жилищного надзора Курской области в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, по форме, установленной Администрацией Курской области.

Сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, региональный оператор обязан представлять в уполномоченный орган государственного жилищного надзора Курской области ежемесячно в срок до 25-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем, по форме, установленной Администрацией Курской области.

4. Владелец специального счета обязан ежемесячно, в срок до 25-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем, представлять в уполномоченный орган государственного жилищного надзора Курской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме по форме, установленной Администрацией Курской области. Владелец специального счета обязан ежегодно, в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным годом, представлять в уполномоченный орган государственного жилищного надзора Курской области сведения о размере остатка средств на специальном счете по форме, установленной Администрацией Курской области.

Статья 8. Меры государственной поддержки капитального ремонта

1. Государственная поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — государственная поддержка капитального ремонта) осуществляется за счет средств областного бюджета в пределах ассигнований, предусмотренных на эти цели законом Курской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

2. Государственная поддержка капитального ремонта предоставляется на финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребитель-

ским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональному оператору за счет областного бюджета на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и законами Курской области.

3. Меры государственной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональной программы капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта.

4. Порядок и условия предоставления государственной поддержки, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом Курской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, устанавливаются законами Курской области.

Статья 9. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — региональная программа) утверждается Администрацией Курской области в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки капитального ремонта.

2. Региональная программа формируется на срок 30 лет.

Статья 10. Порядок разработки и утверждения региональной программы, требования к ней

1. Для формирования региональной программы лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, обязаны в срок до 15 сентября 2013 года представить в органы местного самоуправления информацию обо всех многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, по форме, утвержденной органом исполнительной государственной власти Курской области, реализующим полномочия в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса (далее — уполномоченный орган исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК).

2. Орган местного самоуправления обобщает поступившую в соответствии с частью 1 настоящей статьи информацию обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования, и предоставляет обобщенные сведения в уполномоченный орган исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК не позднее 1 октября 2013 года.

3. Уполномоченный орган исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, формирует проект региональной программы, разрабатывает проект постановления Администрации Курской области об утверждении региональной программы и направляет их в Администрацию Курской области.

Администрация Курской области утверждает региональную программу в срок до 31 декабря 2013 года.

4. Региональная программа должна отвечать требованиям, установленным настоящей частью, а именно содержать следующие разделы:

- анализ ситуации в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Курской области;
- цели и задачи, сроки реализации региональной программы;
- ресурсное обеспечение региональной программы;
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества каждого многоквартирного дома;
- механизм реализации региональной программы;
- порядок контроля за ходом реализации региональной программы.

5. Региональная программа подлежит ежегодной актуализации посредством внесения в нее изменений и (или) дополнений, которая осуществляется в том же порядке, что ее разработка и утверждение. Администрация Курской области утверждает проект постановления о внесении изменений и (или) дополнений в региональную программу не позднее 1 октября каждого года.

Статья 11. Порядок утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы

1. В целях реализации региональной программы, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки капитального ремонта Администрация Курской области, органы местного самоуправления утверждают краткосрочные планы реализации региональной программы в порядке, установленном настоящей статьёй.

2. Органы местного самоуправления утверждают краткосрочные (сроком на три года) планы реализации региональной программы до 10 октября года, предшествующего планируемому периоду.

3. Утвержденные органами местного самоуправления краткосрочные планы реализации региональной программы в срок до 20 октября года, предшествующего планируемому, направляются в уполномоченный орган исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК.

4. Краткосрочный (сроком на три года) план реализации региональной программы формируется уполномоченным органом исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК на основе утвержденных органами местного самоуправления краткосрочных планов реализации региональной программы, утверждается Администрацией Курской области в срок до 1 ноября года, предшествующего планируемому, и направляется до 1 декабря года, предшествующего планируемому, региональному оператору.

Статья 12. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, критерии очередности

1. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе с учетом

случаев, установленных пунктами 1 и 2 части 3 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, исходя из следующих критериев:

- 1) более длительный срок эксплуатации многоквартирного дома;
- 2) более ранняя дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
- 3) полнота поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) наличие деформации несущих конструкций в многоквартирном доме.

2. Порядок применения критериев, указанных в части 1 настоящей статьи, при определении в региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах устанавливается Администрацией Курской области.

Статья 13. Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов

Мониторинг технического состояния многоквартирных домов в целях реализации настоящего Закона осуществляется в порядке, установленном Администрацией Курской области.

Статья 14. Дополнительный перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. В перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленный частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, дополнительно включаются следующие услуги и (или) работы:

- 1) разработка проектной документации;
- 2) замена входных дверей в подъезды, оконных и балконных блоков на лестничных площадках, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в пунктах 1 и 2 части 1 настоящей статьи, могут финансироваться за счет средств государственной поддержки капитального ремонта.

Статья 15. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Размер предельной стоимости каждого из видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется Администрацией Курской области.

Статья 16. Порядок привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случаях, предусмотренных

частью 3 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном Администрацией Курской области.

Статья 17. Создание регионального оператора

1. Администрация Курской области на территории Курской области создает регионального оператора.

2. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в соответствии с ним настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Курской области.

Статья 18. Порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе осуществления им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Помимо функций, предусмотренных частью 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, к функциям регионального оператора относится оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения функционирования жилищно-коммунального хозяйства.

2. В целях осуществления своих функций региональный оператор:

1) заключает договоры с собственниками помещений, принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) осуществляет начисление и учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, организует сбор указанных средств;

3) размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию, предусмотренную частью 2 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, ежемесячно в срок до 20-го числа месяца, следующего за отчетным;

4) открывает на свое имя счета в кредитной организации для аккумулирования взносов собственников помещений, принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

5) открывает на свое имя специальный счет и совершает операции по этому счету в случае, если собственники помещений на общем собрании собственников помещений выбрали регионального оператора в качестве владельца счета;

6) реализует иные права и обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и учредительными документами регионального оператора.

Статья 19. Имущество регионального оператора

1. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального

ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора, только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного городского округа или на территории муниципальных образований, входящих в состав муниципального района.

2. Порядок использования иного имущества регионального оператора устанавливается Администрацией Курской области.

Статья 20. Порядок выплат владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан перечислить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, подлежащие возврату в соответствии со статьей 184 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции уполномоченному собственниками помещений лицу, указанному в решении собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции, в течение шести месяцев с даты получения региональным оператором копии соответствующего решения.

2. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, региональный оператор обязан перечислить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта, подлежащие возврату собственникам помещения в соответствии со статьей 184 Жилищного кодекса Российской Федерации, пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме, на основании заявления каждого собственника на указанный им банковский счет в течение шести месяцев с даты получения заявления. Собственник обязан приложить к заявлению выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую его право собственности на помещение на дату подачи заявления.

Статья 21. Порядок зачета стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. В случае если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквар-

тирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше, чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 15 настоящего Закона, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

2. Зачет средств осуществляется региональным оператором после окончания оказания всех видов услуг и (или) после выполнения всех видов работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных региональной программой по данному многоквартирному дому, и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации.

3. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанных в части 1 настоящей статьи, и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ являются акт приемки и документы, подтверждающие оплату подрядной организации. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление таким многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме в течение 10 дней с даты принятия соответствующего решения.

5. Решение об отказе в осуществлении зачета принимается при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств:

оплата отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполненных до наступления срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, установленного региональной программой, осуществлена с использованием бюджетных средств и (или) средств регионального оператора;

требуется повторное выполнение отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполненных до наступления срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, установленного региональной программой, в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в срок, установленный региональной программой;

не представлены документы, подтверждающие оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) их оплату подрядной организацией;

выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома не соответствуют перечню работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренному Жилищным кодексом Российской Федерации, и (или) дополнительному перечню работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Законом.

Статья 22. Требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), не может превышать 100 процентов объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год.

2. В первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов региональный оператор вправе направить на ее финансирование не более 50 процентов от объема взносов, планируемых к поступлению на счет, счета регионального оператора в первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

Статья 23. Контроль за деятельностью регионального оператора

1. Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляется уполномоченным органом исполнительной государственной власти области в порядке, установленном Администрацией Курской области.

2. Органы государственного финансового контроля Курской области, Контрольно-счетная палата Курской области, финансовые органы Курской области осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств бюджета Курской области в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Статья 24. Порядок принятия решения о проведении аудита регионального оператора, утверждение договора с аудиторской организацией, порядок и сроки размещения годового отчета и аудиторского заключения регионального оператора на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Годовой отчет регионального оператора направляется в Курскую областную Думу, Администрацию Курской области, Общественную палату Курской области в срок до 1 июля года, следующего за отчетным годом.

2. Для проведения обязательного аудита Администрация Курской области отбирает аудиторскую организацию (аудитора) на конкурсной основе.

3. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном

Администрацией Курской области, а также учредительными документами регионального оператора.

4. Годовой отчет регионального оператора размещается на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с учетом требований законодательства Российской Федерации в месячный срок после его утверждения высшим органом управления регионального оператора.

5. Аудиторское заключение размещается на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в двухмесячный срок со дня его получения от аудиторской организации (аудитора).

Статья 25. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

2. Органам исполнительной власти Курской области в течение трех месяцев со дня принятия настоящего Закона обеспечить разработку и принятие нормативных правовых актов Курской области, необходимых для реализации настоящего Закона.

3. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Курской области в течение двух месяцев со дня принятия настоящего Закона разработать и принять в установленном порядке муниципальные правовые акты, необходимые для реализации настоящего Закона.

Губернатор Курской области
А.Н. Михайлов

г. Курск
22 августа 2013 г.
№ 63-ЗКО

2. Омская область

Закон Омской области от 18.07.2013 № 1568-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области», регламентирует организацию и проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, в том числе порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме; порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме; порядок предоставления владельцем специального счета и региональным оператором сведений; порядок выплаты владельцем специального счета и региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме.

Закон Омской области **Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области**

Принят
Законодательным Собранием Омской области
11 июля 2013 года

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон регулирует порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области (далее — общее имущество), порядок деятельности специализированной некоммерческой организации, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества (далее — региональный оператор), устанавливает правовые основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества, требования к региональной программе капитального ремонта общего имущества (далее — региональная программа капитального ремонта), а также иные положения, необходимые для обеспечения осуществления капитального ремонта общего имущества в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 2. Понятия и термины, применяемые в настоящем Законе

Понятия и термины, применяемые в настоящем Законе, используются в значениях, установленных жилищным законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 3. Полномочия Законодательного Собрания Омской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества

К полномочиям Законодательного Собрания Омской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества относится принятие законов Омской области, регулирующих отношения в указанной сфере.

Статья 4. Полномочия Правительства Омской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества

К полномочиям Правительства Омской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества относятся:

- 1) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества;
- 2) определение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой Омской областью;
- 3) утверждение и актуализация региональной программы капитального ремонта в порядке, предусмотренном настоящим Законом;

4) установление размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества;

5) принятие решения об определении регионального оператора;

6) утверждение порядка осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным законодательством требованиям;

7) утверждение порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

8) утверждение порядка привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества;

9) утверждение порядка принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором);

10) утверждение порядка и сроков размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

11) установление порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества и открытый в кредитной организации (далее — специальный счет), и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений;

12) установление порядка выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме;

13) установление порядка использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;

14) иные полномочия, предусмотренные федеральным и областным законодательством.

Статья 5. Полномочия органа исполнительной власти Омской области, осуществляющего реализацию основных направлений государственной политики Омской области в сфере жилищно-коммунального комплекса

К полномочиям органа исполнительной власти Омской области, осуществляющего реализацию основных направлений государственной политики Омской области в сфере жилищно-коммунального комплекса, относятся:

1) утверждение порядка включения многоквартирных домов в региональную программу капитального ремонта в соответствии с критериями очередности, установленными статьей 14 настоящего Закона;

2) осуществление методического обеспечения реализации настоящего Закона, в том числе принятие соответствующих методических рекомендаций, отдельных форм документов в случаях, предусмотренных настоящим Законом и принятыми в соответствии с ним правовыми актами Омской области;

3) утверждение краткосрочного (сроком до трех лет) плана реализации региональной программы капитального ремонта;

4) иные полномочия, предусмотренные федеральным и областным законодательством.

Статья 6. Полномочия органа исполнительной власти Омской области, осуществляющего функции жилищного надзора, в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества

К полномочиям органа исполнительной власти Омской области, осуществляющего функции жилищного надзора, в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества относятся:

1) ведение реестров уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, реестров специальных счетов;

2) информирование органа местного самоуправления Омской области и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его;

3) представление в Правительство Омской области доклада о техническом состоянии многоквартирных домов, включающего предложения по обеспечению сохранности многоквартирных домов, приведению их в надлежащее состояние и безопасности проживания в них;

4) осуществление контроля за формированием фондов капитального ремонта;

5) осуществление регионального жилищного надзора за деятельностью регионального оператора;

6) иные полномочия, предусмотренные федеральным и областным законодательством.

Глава 2.

Отдельные вопросы, связанные с формированием фонда капитального ремонта

Статья 7. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором в срок не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

2. Региональный оператор, владелец специального счета вправе в соответствии с федеральным законодательством определить лицо, уполномоченное на представление платежных документов в целях уплаты взносов на капитальный ремонт, в том числе начисление таких взносов от имени регионального оператора, владельца специального счета, а также обеспечение перечисления взносов на капитальный ремонт в полном объеме.

Статья 8. Зачет стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества

1. В случае если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества были выполнены отдельные работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, и оплата этих работ (услуг) была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора (при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества повторное выполнение этих работ (услуг) в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется), средства в размере, равном стоимости этих работ (услуг), но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ (услуг), засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах.

2. Зачет стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме о проведении такого зачета, к которому прилагаются документы, подтверждающие оказание услуг и (или) выполнение работ, в том числе договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества, акты приема оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3. Документы, указанные в пункте 2 настоящей статьи, представляются региональному оператору лицом, уполномоченным действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор в течение тридцати дней с момента представления документов, указанных в пункте 2 настоящей статьи, осуществляет проверку представленных документов и принимает мотивированное решение о проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества или об отказе в проведении данного зачета при отсутствии документов, подтверждающих оказание услуг и (или) выполнение работ.

5. Копия решения регионального оператора, указанного в пункте 4 настоящей статьи, направляется лицу, указанному в пункте 3 настоящей статьи, в течение пяти рабочих дней со дня его принятия.

Статья 9. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Региональный оператор обязан ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган исполнительной власти Омской области, осуществляющий функции жилищного надзора, сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора. Региональный оператор также обязан ежеквартально в срок до 15-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в орган исполнительной власти Омской области, осуществляющий функции жилищного надзора, све-

дения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

2. Владелец специального счета обязан ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган исполнительной власти Омской области, осуществляющий функции жилищного надзора, сведения о размере остатка средств на специальном счете. Владелец специального счета также обязан ежеквартально в срок до 15-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в орган исполнительной власти Омской области, осуществляющий функции жилищного надзора, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 10. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств

1. Денежные средства, сформированные за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества, используются на цели, установленные статьей 174 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества путем их перечисления на специальный счет, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме, органом исполнительной власти Омской области, осуществляющим функции жилищного надзора.

3. Владелец специального счета на основании письменного запроса любого собственника помещения в многоквартирном доме, органа исполнительной власти Омской области, осуществляющего функции жилищного надзора, предоставляет информацию о сумме зачисленных на специальный счет платежей собственников всех помещений в данном многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету в течение 10 календарных дней со дня получения данного запроса.

4. Владелец специального счета или региональный оператор, перечисляющие средства фонда капитального ремонта в соответствии с частями 5 и 6 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязаны передать одновременно документы, подтверждающие размер обязательств каждого собственника помещений в соответствующем доме, с указанием суммы имеющейся задолженности собственников помещений в многоквартирном доме и периода такой задолженности.

Глава 3.**Региональная программа капитального ремонта и проведение капитального ремонта общего имущества****Статья 11. Региональная программа капитального ремонта**

1. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок тридцать лет и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Омской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества;

3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества;

4) год приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме;

5) наименование муниципального образования Омской области, на территории которого находится многоквартирный дом;

6) дату ввода многоквартирного дома в эксплуатацию либо год постройки;

7) порядок утверждения краткосрочных (сроком до трех лет) государственных и муниципальных планов реализации региональной программы капитального ремонта с учетом особенностей, установленных статьей 13 настоящего Закона.

2. При актуализации региональной программы капитального ремонта одновременно осуществляется актуализация соответствующих краткосрочных (сроком до трех лет) государственных и муниципальных планов реализации региональной программы капитального ремонта.

3. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органом исполнительной власти Омской области, осуществляющим реализацию основных направлений государственной политики Омской области в сфере жилищно-коммунального комплекса, органами местного самоуправления Омской области утверждаются краткосрочные (сроком до трех лет) государственные и муниципальные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном региональной программой капитального ремонта.

Статья 12. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта формируется органом исполнительной власти Омской области, осуществляющим реализацию основных направлений государственной политики Омской области в сфере жилищно-коммунального комплекса, совместно с региональным оператором в порядке, установленном настоящей статьей, и утверждается Правительством Омской области.

2. Для формирования региональной программы капитального ремонта органы местного самоуправления Омской области в течение одного месяца с даты вступления настоящего Закона в силу размещают информацию о многоквартирных домах, расположенных на территории соответствующего муниципального образования Омской области, на сайте www.reformagkh.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Органы местного самоуправления Омской области несут ответственность за полноту и достоверность данных.

Анализ и обработка указанной в настоящей статье информации производится региональным оператором.

3. Региональная программа капитального ремонта при ее актуализации должна быть утверждена в новой редакции Правительством Омской области и официально опубликована в порядке, установленном для официального опу-

бликования соответствующих нормативных правовых актов Омской области, ежегодно не позднее 30 октября.

Статья 13. Порядок утверждения краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта

1. Органы местного самоуправления муниципального образования городской округ город Омск Омской области и муниципальных районов Омской области в течение трех недель со дня опубликования региональной программы капитального ремонта утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке и на сроки, которые установлены региональной программой капитального ремонта.

2. Орган исполнительной власти Омской области, осуществляющий реализацию основных направлений государственной политики Омской области в сфере жилищно-коммунального комплекса, в течение двух месяцев со дня опубликования региональной программы капитального ремонта утверждает краткосрочный (сроком до трех лет) план реализации региональной программы капитального ремонта на основании сведений, представленных региональным оператором, срок представления и содержание которых устанавливаются региональной программой капитального ремонта.

3. Краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта, указанные в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования соответствующих правовых актов соответствующего публично-правового образования.

Статья 14. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества

1. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, не имеющих оснований для включения в региональную программу капитального ремонта в первоочередном порядке, определяется в указанной программе в соответствии со следующими критериями:

1) износ конструктивных элементов, внутридомовых инженерных сетей, рассчитываемый с учетом плановых межремонтных сроков и минимального обязательного перечня работ и услуг по капитальному ремонту;

2) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки) или год проведения последнего комплексного капитального ремонта;

3) истечение эксплуатационного срока отдельного конструктивного элемента на момент формирования региональной программы капитального ремонта;

4) наличие угрозы безопасности жизни или здоровью граждан, а также сохранности общего имущества и имущества граждан.

2. При принятии решения об определении очередности проведения капитального ремонта общего имущества учитывается состояние многоквартирного дома по совокупности критериев, установленных частью 3 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 настоящей статьи.

3. Содержание критериев очередности, установленных пунктом 1 настоящей статьи, методика и порядок оценки состояния многоквартирного дома по балльно-рейтинговой системе с учетом указанных критериев в целях вклю-

чения его в региональную программу капитального ремонта устанавливаются органом исполнительной власти Омской области, осуществляющим реализацию основных направлений государственной политики Омской области в сфере жилищно-коммунального комплекса.

Статья 15. Капитальный ремонт общего имущества

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 8) разработку проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;
- 9) проведение государственной экспертизы проекта, историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, признанных в установленном порядке памятниками архитектуры, в случае, если законодательством Российской Федерации требуется проведение таких экспертиз;
- 10) осуществление технического надзора за проведением работ по капитальному ремонту общего имущества;
- 11) ремонт системы вентиляции;
- 12) проведение энергетического обследования с составлением энергетического паспорта;
- 13) изготовление технического паспорта после проведения капитального ремонта общего имущества.

Глава 4.

Статус, функции и порядок деятельности регионального оператора

Статья 16. Региональный оператор

1. В целях реализации настоящего Закона в Омской области создается один региональный оператор.
2. Местом нахождения регионального оператора является город Омск.
3. Порядок деятельности регионального оператора определяется Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» и иными нормативны-

ми правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Омской области.

Статья 17. Порядок деятельности регионального оператора

1. Региональный оператор при осуществлении своей деятельности взаимодействует с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Омской области и органами местного самоуправления Омской области, организациями и собственниками помещений в многоквартирных домах, в том числе посредством участия в совещательных органах, размещения информации на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», проведения семинаров и круглых столов.

2. Региональный оператор по запросу предоставляет сведения, предусмотренные частью 2 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицу, указанному в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение 10 рабочих дней со дня поступления такого запроса.

3. Региональный оператор перечисляет средства по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, на основании актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ (за исключением случая, указанного в части 3 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации), согласованных с органом местного самоуправления Омской области, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в данном многоквартирном доме), в течение 15 рабочих дней со дня поступления таких актов.

Статья 18. Функции регионального оператора

Функциями регионального оператора являются:

- 1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете (счетах) регионального оператора;
- 2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета (региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета);

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

5) взаимодействие с органами государственной власти Омской области и органами местного самоуправления Омской области в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора;

6) реализация программ (планов) модернизации жилищно-коммунального хозяйства Омской области, в том числе в сфере повышения энергоэффективности и энергосбережения;

7) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения функционирования жилищно-коммунального хозяйства;

8) управление временно свободными денежными средствами на счете регионального оператора;

9) осуществление контроля за целевым использованием средств регионального оператора, направленных на проведение капитального ремонта;

10) оказание организационных услуг по выполнению капитального ремонта общего имущества;

11) иные функции, предусмотренные федеральным и областным законом, учредительными документами регионального оператора.

Статья 19. Требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

В целях обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются следующие требования:

1) объем средств, который региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемый за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется как доля, не превышающая восемьдесят процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год;

2) условия размещения региональным оператором временно свободных средств должны предусматривать постоянное увеличение доходов регионального оператора от указанной деятельности;

3) ставка по привлекаемым региональным оператором кредитам и (или) займам для финансирования услуг (работ) по проведению капитального ремонта не может превышать более чем на три процента ставку рефинансирования, установленную Центральным банком Российской Федерации на день подписания региональным оператором соответствующего кредитного договора (договора займа);

4) кредиты и (или) займы могут привлекаться региональным оператором только в кредитных организациях и только с согласия органов управления регионального оператора;

5) дефицит средств, направляемых на реализацию региональной программы капитального ремонта, не должен составлять более двадцати процентов от объема средств, необходимых для финансирования региональной программы капитального ремонта на соответствующий год, при наличии дефицита средств, сложившегося в большем размере, региональным оператором должны быть разработаны и представлены в Правительство Омской области предложения по устранению и (или) сокращению такого дефицита;

6) размер кредиторской задолженности регионального оператора не должен превышать тридцати процентов от общего объема средств, предусмотренного сметой на финансирование текущей деятельности регионального оператора, за исключением средств фонда капитального ремонта, находящихся на счете (счетах) регионального оператора. Превышение данного размера кредиторской задолженности является основанием для проведения проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию кредиторской задолженности;

7) обязательность страхования рисков при размещении региональным оператором временно свободных средств.

Глава 5.

Заключительные положения

Статья 20. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

Губернатор Омской области

В.И. Назаров

г. Омск
18 июля 2013 г.
№ 1568-О

Содержание

Капитальный ремонт жилья	3
Раздел I. Работа региональных систем капитального ремонта в вопросах и ответах. Разъяснения специалистов государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.....	7
1. Фонд капитального ремонта и способы его формирования. Оформление выбора собственников	7
2. Правовые основы деятельности регионального оператора капитального ремонта и его обязанности	13
3. Роль ТСЖ, ЖСК в создании системы капитального ремонта. Обязанности владельца специального счета	17
4. Государственный контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Общественный контроль.....	21
5. Организация выполнения капитального ремонта общего имущества в конкретном многоквартирном доме.....	25
Раздел II. Нормативные правовые акты, регулирующие обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	33

1. Жилищный кодекс РФ (раздел IX)	33
2. Методические рекомендации по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, утвержденные приказом Министерства регионального развития РФ от 14 июня 2013 г. № 253	55

Раздел III. Региональный опыт: нормативные акты по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	56
1. Курская область	56
Закон Курской области от 22.08.2013 № 63-ЗКО «О вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Курской области».....	56
2. Омская область.....	66
Закон Омской области от 18.07.2013 № 1568-О «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области».....	67

Капитальный ремонт в многоквартирных домах: вопросы и ответы

Редактор М.А. Архимандритова
Корректор Г.Н. Хотеева
Верстка Г.В. Листкова

Подписано в печать 15.11.2013.
Бумага архангельская писчая. Формат 60x88 1/16.
Усл. печ. л. 5,0. Уч.-изд. л. 4,8. Тираж 7000 экз.
Заказ №

Свидетельство о регистрации журнала «Библиотечка «Российской газеты»
как средства массовой информации ПИ № 77-1915 от 15.03.2000.

Учредители: ФГБУ «Редакция «Российской газеты» и ЗАО «Библиотечка РГ».

Адрес редакции Издательства (ЗАО) «Библиотечка Российской газеты»:
125993, г. Москва, А-40, ГСП-3, ул. Правды, 24, стр. 4. Контактные телефоны:
8-499-257-40-31; 8-499-257-52-47 (справки, тел./факс); e-mail: bibliotечka@rg.ru.

По вопросам публикации и размещения в журнале рекламы обращаться:

- **главный редактор — 8-499-257-52-64;**
- **коммерческий директор — 8-499-257-54-77.**

Сборник распространяется бесплатно

Отпечатано в Обособленном подразделении Академиздатцентра «Наука» —
Производственно-полиграфическом предприятии «Типография «Наука».
Адрес: 121099, г. Москва, Шубинский пер., 6; тел. 8-499-241-94-93.

В случае обнаружения полиграфического брака обращаться в Обособленное подразделение
Академиздатцентра «Наука» — Производственно-полиграфическое предприятие
«Типография «Наука»; в случае неполучения экземпляров журнала — в Агентство подписки
и розницы (АПР): 123995, Москва, пр-т Маршала Жукова, д. 4, офис 94; тел. 8-495-974-11-11;
в ООО Межрегиональное Агентство Подписки (МАП): 127994, г. Москва, К-51, ГСП-4,
Цветной б-р, д. 30, стр. 1; тел. 8-495-974-21-31.

ISSN 1605-7449



9 771605 744774