



***Институт
экономики
города***

**Организация
проведения
капитального ремонта
общего имущества в
многоквартирных
домах**

**Федеральный закон от 25
декабря 2012 г. № 271-ФЗ**

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 154)

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт
- плату за коммунальные услуги

Наниматели муниципальных помещений платить взносы на капитальный ремонт не будут, капитальный ремонт будет финансировать орган местного самоуправления (ОГВ):

- наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения (ст. 65)
- капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда (ч. 1 ст. 154)

Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете (ст. 36.1)

- Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации, и сформированные за счет:
 - взносов на капитальный ремонт
 - процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов
 - и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете
- Доля собственника помещения в МКД в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения
- 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
- 5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.
- Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в МКД не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт (1)

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт определяет региональный орган государственной власти в соответствии с методическими рекомендациями, которые утверждает уполномоченный федеральный орган исполнительной власти

Наиболее вероятно, что в первые годы данный взнос составит около 5 - 7 рублей на 1 квадратный метр общей площади помещения собственника в месяц

Собственникам помещений предоставлено право принять решение об установлении взноса на капремонт в размере, превышающем минимальный.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт (2)

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован:

- в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом с учетом его типа и этажности
- стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома
- нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков)
- с учетом установленного Жилищным кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Способы формирования фонда капитального ремонта

Собственникам предоставлена возможность выбрать один из следующих способов формирования этого фонда:

- перечислять взносы на капитальный ремонт на специальный банковский счет, «привязанный» к дому (1)
- либо на счет создаваемой органами государственной власти субъекта Российской Федерации организации - регионального оператора системы капитального ремонта (2)

Собственники помещений в многоквартирном доме должны определить способ формирования фонда капитального ремонта не позднее, чем через два месяца после того, как органами государственной власти субъекта Российской Федерации будет опубликована региональная программа капитального ремонта, в которую включен такой многоквартирный дом

Внесение взносов на капитальный ремонт

- В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, 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 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

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете (1.1)

Собственники помещений на общем собрании принимают решение о формировании фонда ремонта дома на специальном банковском счете

Специальный банковский счет дает возможность «закрепить» средства, внесенные собственниками в фонд ремонта дома, за домом:

- права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для финансирования капитального ремонта, и открытом в кредитной организации, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме;
- доля каждого собственника помещения в праве на денежные средства на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения;
- право собственника на долю денежных средств на специальном счете следует судьбе права собственности на помещение.

Владельцем специального счета могут быть:

- товарищество собственников жилья или жилищный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом
- региональный оператор, если собственники помещений в многоквартирном доме приняли такое решение

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете (1.2)

Управляющая организация не может быть владельцем специального счета

Если собственники помещений в МКД, которым управляет управляющая организация, выберут способ формирования фонда капитального ремонта дома на специальном счете, и поручат региональному оператору открыть такой специальный счет и быть его владельцем, это позволит собственникам помещений в многоквартирном доме:

- ограничить доступ регионального оператора к средствам на специальном счете и не допустить расходования взносов, собираемых с их дома, на капитальный ремонт других домов
- иметь большую свободу в принятии решений о сроках проведения капитального ремонта и перечне работ
- привлекать банковские кредиты, используя аккумулируемые на специальном счете средства в качестве залога или первого взноса

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете (1.3)

Размер фонда капитального ремонта на специальном счете определяется следующим образом:

- минимальный размер формируемого на специальном счете фонда капитального ремонта может быть установлен законом субъекта Российской Федерации
- собственники помещений вправе установить больший размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома
- по достижении минимального размера фонда капитального ремонта общим собранием собственников может быть принято решение о приостановлении уплаты взносов (за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов)

Если минимальный размер фонда капитального ремонта не установлен субъектом Российской Федерации, взносы на специальный счет вносятся собственниками ежемесячно и бессрочно

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете (1.4)

Средства со специального счета могут расходоваться на следующие цели:

- оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая:
 - в пределах суммы, сформированной за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт - только работ, предусмотренных ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации
 - сверх указанной суммы, - если размер взноса по решению собственников помещений в многоквартирном доме превышает установленный субъектом РФ минимальный размер, - на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплату услуг по строительному контролю
- погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг, работ по капитальному ремонту, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете (1.5)

Основания для перечисления банком средств со специального счета:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания о проведении соответствующих работ (заказе услуг)
- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- акт приемки выполненных работ (услуг) по указанному договору (кроме осуществления операции по выплате аванса в размере не более тридцати процентов от стоимости работ, услуг)
- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания о заключении кредитного договора с банком с указанием такого банка, размера и цели кредита
- кредитный договор

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете (1.6)

Формирование фонда капитального ремонта дома на специальном счете позволит:

- расходовать собираемые средства на капитальный ремонт только своего многоквартирного дома
- иметь бóльшую свободу в принятии решений о сроках проведения капитального ремонта и перечне работ
- привлекать банковские кредиты, используя аккумулируемые на специальном счете средства в качестве залога или первого взноса

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора (2.1)

- Субъект Российской Федерации создает специализированную некоммерческую организацию – оператор региональной системы капитального ремонта (далее - региональный оператор)
- Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании принимают решение о формировании фонда ремонта на счете регионального оператора
- Если собственники не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта в установленный срок, орган местного самоуправления должен принять решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора
- Собственники помещений заключают с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта
- На основании заключенного с региональным оператором договора собственники помещений ежемесячно и бессрочно вносят региональному оператору обязательные взносы на капитальный ремонт

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора (2.2)

- 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
- Региональный оператор финансирует капитальный ремонт МКД за счет средств, поступающих на счет регионального оператора от платежей собственников помещений в многоквартирных домах, и за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета
- Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые могут оплачиваться региональным оператором из средств, сформированных за счет внесенных собственниками помещений минимальных взносов на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Более дорогие работы оплачиваются только за счет дополнительных взносов собственников помещений в многоквартирном доме
- Региональный оператор осуществляет 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
- Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта

Сопоставление способов формирования фонда капитального ремонта МКД на специальном банковском счете и на счете регионального оператора системы капитального ремонта

Способ формирования фонда капитального ремонта дома

	На специальном счете	На счете регионального оператора
Кто платит взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома?	Все собственники всех индивидуально определенных помещений в многоквартирном доме (граждане, юридические лица, органы местного самоуправления/органы государственной власти)	Все собственники всех индивидуально определенных помещений в многоквартирном доме (граждане, юридические лица, органы местного самоуправления/органы государственной власти)
Платят ли наниматели помещений взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома	Нет	Нет
Кому принадлежит счет, на который перечисляются взносы?	Товариществу собственников жилья (жилищному, жилищно-строительному кооперативу) или региональному оператору, если общее собрание собственников помещений примет такое решение	Региональному оператору
Кому принадлежат денежные средства от уплаты взносов, поступающие на счет?	Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве долевой собственности	Региональному оператору
Кто принимает решение о перечислении средств со счета?	Собственники помещений на общем собрании	Региональный оператор на основании акта приемки выполненных работ или для авансирования работ

Компетенция общего собрания собственников помещений в МКД (1)

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта (ч. 2 ст. 44);
- выбор способа формирования фонда капитального ремонта дома (ч. 2 ст. 44)
- установление размера взноса на капитальный ремонт, в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт (ч. 2 ст. 44):
 - в случае принятия собственниками помещений в МКД 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 может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- установление минимального размера фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта) (ч. 2 ст. 44)

Компетенция общего собрания собственников помещений в МКД (2)

- выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (ч. 2 ст. 44)
- принятие решений (ч. 2 ст. 44):
 - о получении ТСЖ, ЖСК, ЖК, УО и лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников (при непосредственном управлении МКД), кредита или займа на капитальный ремонт и о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу
 - определение существенных условий кредитного договора или договора займа
 - об условиях получения указанных гарантии, поручительства
 - о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт
 - об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом,
 - об оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства
- выбор кредитной организации для открытия специального счета (из списка, ежеквартально публикуемого Центральным Банком России)

Меры сохранности средств фонда капитального ремонта дома: в случае внесения взносов на специальный счет

- **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, при предоставлении следующих документов (ч. 4 ст. 177):**
 - 1) протокол общего собрания собственников помещений, содержащий решение 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
 - 3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса в размере не более чем тридцать процентов от стоимости услуг и (или) работ по договору
- **На денежные средства, находящиеся на спецсчете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств по оплате услуг и (или) работ по капитальному ремонту и погашению кредитов, займов и уплате процентов (ч. 6 ст. 175)**
- **В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу (ч. 7 ст. 175)**
- **Если собственники решат, что владельцем специального счета должно быть не ТСЖ, а региональный оператор, или наоборот, иными словами, решат заменить владельца специального счета, а также если собственники решат открыть специальный счет в другом банке, то остаток денежных средств будет перечислен по заявлению прежнего владельца специального счета на другой специальный счет на основании решения общего собрания собственников помещений в доме (ч. 4 ст. 175)**
- **Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора (орган ГЖН) в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт, о размере остатка средств на спецсчете (ч. 3 ст. 172)**

Меры сохранности средств фонда капитального ремонта дома: в случае внесения взносов на счет регионального оператора

- **Региональный оператор обязан представлять в орган ГЖН сведения о МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от каждого собственника помещения в многоквартирном доме, и о размере остатка средств на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор (ч. 2 ст. 172)**
- **Региональный оператор ведет учет фондов капитального ремонта, включая сведения о начисленных и уплаченных взносах, задолженности по их оплате, о средствах, направленных на капитальный ремонт, о задолженности собственников перед региональным оператором за оплаченные услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и по запросу предоставляет указанные сведения собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (ТСЖ, кооперативу или управляющей организации) (ст. 183)**
- **Субъект РФ устанавливает максимальную долю от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, которую региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (ч. 2 ст.185)**
- **Контроль деятельности регионального оператора осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетной палатой Российской Федерации (ч. 3 ст. 186)**
- **Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой субъектом Российской Федерации на конкурсной основе (ст. 187)**
- **Убытки, причиненные региональным оператором собственникам помещений в результате неисполнения своих обязательств, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством (ст. 188)**

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оплачиваемых 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 (ч. 1 ст. 166):

- 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**

НПА субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества может быть дополнен другими видами услуг и (или) работ

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

Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов

- **Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для капитального ремонта всех многоквартирных домов на территории субъекта Российской Федерации, и должна включать (ч. 2 ст. 168):**
 - перечень всех МКД, расположенных на территории субъекта РФ, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу
 - перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирных домов
 - плановый год проведения капитального ремонта каждого многоквартирного дома
 - иные сведения, включаемые в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации
- **В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта:**
 - многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, если такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;
 - многоквартирных домов, которые признаются требующими капитального ремонта в соответствии с порядком, утвержденным Правительством Российской Федерации.
- **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.**

Планирование капитального ремонта дома (1)

- Кто принимает решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома (ч. 1 и 2 ст. 189):
 - Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений
 - 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
- Реализация принятого собственниками решения о проведении капитального ремонта является задачей лица/лиц или организации, управляющей многоквартирным домом – товарищества собственников жилья (жилищного, жилищно-строительного кооператива) или управляющей организации, либо регионального оператора
- За шесть месяцев до наступления года, на который региональной программой намечен капитальный ремонт, лицо, управляющее многоквартирным домом или региональный оператор представляет собственникам помещений в этом доме предложения (ч. 3 ст. 189):
 - о сроке начала капитального ремонта,
 - о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ,
 - о стоимости услуг и (или) работ,
 - о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме,
 - другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта

Планирование капитального ремонта дома (2)

- Через три месяца с момента получения указанных предложений собственники помещений обязаны рассмотреть эти предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта, утвердив предложенные перечень работ, смету расходов и сроки проведения ремонта, а также источники финансирования капитального ремонта (ч. 5 ст. 189)
- При этом, если в установленный срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, и при этом дом включен в региональную программу, решение за собственников обязан принять орган местного самоуправления (ч. 6 ст. 189)
- Если собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, и они также не приняли решения о проведении капитального ремонта, то дальнейшее зависит от того, есть или нет необходимость в проведении капитального ремонта, которая определяется на основании Порядка, устанавливаемого Правительством России
- 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 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 (ч. 7 ст. 189)

Полномочия по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Полномочия органов государственной власти РФ (ст. 12 ЖК РФ):

- **определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (д/б утвержден Правительством Российской Федерации – ч. 3 ст. 168)**
- **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 представления) (ФОИВ, Минрегион России – ч. 7 ст. 178)**
- **осуществление мониторинга выбора и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта**
- **иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации Жилищным кодексом**

2. Полномочия органов государственной власти субъекта РФ (ст. 13):

- **установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;**
- **иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти субъектов РФ Жилищным кодексом**

3. Полномочия органов местного самоуправления по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

- **принятие решения о проведении капитального ремонта МКД в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора в случае, если в установленный срок, собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом МКД (ч. 6 ст. 189)**
- **утверждение краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ч. 7 ст. 168) в целях:**
 - реализации региональной программы капитального ремонта
 - конкретизации сроков проведения капитального ремонта
 - уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту
 - определения видов и объема муниципальной поддержки капитального ремонта
- **созыв не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного для принятия и реализации собственниками помещений в МКД решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта, общего собрания собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее (ч. 6 ст. 170)**
- **принятие решения о формировании фонда капитального ремонта в отношении МКД на счете регионального оператора в случае, если собственники помещений в срок, установленный для принятия и реализации решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован (ч. 7 ст. 170)**
- **осуществление функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором**

Перечень нормативно-правовых актов субъекта РФ, обеспечивающих своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта РФ, в соответствии с ЖК РФ (законы субъекта РФ и постановления высшего исполнительного органа государственной власти субъекта)

- **Закон субъекта РФ «Об обеспечении своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации» (ст. 167)**
- **Об утверждении региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов (ч. 1 ст. 168)**
- **Порядок утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта (ч. 7 ст. 168)**
- **Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (п. 1 ст. 167; ч. 8.1 ст. 156; п. 8.2 ст. 13)**
- **Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 190)**
- **Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов (п. 2 ст. 167)**
- **Порядок предоставления сведений о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и у регионального оператора и расходовании средств фонда капитального ремонта (п. 6 ст. 167; ч. 7 ст. 177; ч. 3 ст. 183)**
- **Подзаконные нормативные правовые акты о создании регионального оператора (ч. 2 ст. 178)**
- **О предоставлении субсидий на проведение капитального ремонта за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации (ч. 1 ст. 191)**
- **Подзаконные нормативные правовые акты о создании гарантийного агентства и предоставлении государственной поддержки в форме гарантий (поручительств) по кредиту на капитальный ремонт многоквартирных домов (п. 4 ст. 167)**

Закон субъекта РФ «Об обеспечении своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации» (ст. 167) регулирует вопросы в отношении

1. Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

- **Порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам (п. 5 ст. 167; ч. 6 ст. 168)**
- **Перечень дополнительных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которого сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (ч. 2 ст. 166, ч. 1 ст. 174)**
- **Критерии очередности проведения капитального ремонта многоквартирных домов (и их дифференциация по муниципальным образованиям) (ч. 3 ст. 168)**
- **Срок рассмотрения собственниками 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 и принятия решения на общем собрании (ч. 4 ст. 189)**

Закон субъекта РФ «Об обеспечении своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации» (ст. 167) регулирует вопросы в отношении

2. Выбора способа формирования фонда капитального ремонта:

- установление срока принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта и реализации принятого решения (ч. 5 ст. 170 – *не более чем в течение двух месяцев после опубликования региональной программы*)
- перечень сведений о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда ремонта на специальном счете и срок их предоставления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора (ч. 1 ст. 172)
- перечень сведений 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, порядок и сроки их предоставления региональным оператором в орган государственного жилищного надзора (ч. 2 ст. 172)
- порядок и в сроки представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете (ч. 3 ст. 172)
- срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете (ч.5 ст. 173 – *максимальный срок 2 года*)

Закон субъекта РФ «Об обеспечении своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации» (ст. 167) регулирует вопросы в отношении

3. Формирования фонда капитального ремонта и контроля за целевым использованием средств такого фонда:

- порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (ч. 8.1 ст. 156 ЖК)
- установление срока возникновения у собственников помещений в многоквартирном доме обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (ч. 3 ст. 169)
- установление минимального размера фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах (ч. 8 ст. 170)
- порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств (п. 8 ст. 167)
- порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом (п. 7 ст. 167);
- порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме в случаях, установленных Жилищным кодексом (п. 7 ст. 167)

Закон субъекта РФ «Об обеспечении своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации» (ст. 167) регулирует вопросы в отношении

4. Создания и деятельности регионального оператора (п. 3 ст. 167, ч. 3 ст. 178)

- о создании одного или нескольких региональных операторов (ч. 2 ст. 178)
- формирование имущества регионального оператора (ст. 179)
- учредительные документы регионального оператора (п. 3 ст. 167)
- порядок деятельности регионального оператора, включая:
 - порядок использования имущества регионального оператора для выполнения его функций (ч. 2 ст. 179)
 - порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе порядок осуществляемого им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (ч. 2 ст. 180)
 - ограничение по использованию региональным оператором средств, полученных от собственников помещений в одних многоквартирных домах, для финансирования капитального ремонта в других домах (только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или на территориях нескольких муниципальных образований) (ч. 4 ст. 179)
 - порядок зачета 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, средств собственников, затраченных на оплату отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, выполненных до наступления срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, установленного региональной программой капитального ремонта (ч. 4 ст. 181)

Закон субъекта РФ «Об обеспечении своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации» (ст. 167) регулирует вопросы в отношении

4.1. Создания и деятельности регионального оператора (п. 3 ст. 167, ч. 3 ст. 178)

- требования к обеспечению финансовой устойчивости регионального оператора (ч.1 и ч. 3 ст. 185)
- порядок принятия решения о проведении аудита, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором) (ч. 2 ст. 187)
- порядок и сроки размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 187)
- порядок привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (ч. 5 ст. 182)
- 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 (ч. 4 ст. 182)
- порядок направления средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома (ст. 184)
- порядок выплаты региональным оператором собственникам помещений в многоквартирном доме средств фонда капитального ремонта в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (ст. 184)

Закон субъекта РФ «Об обеспечении своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации» (ст. 167) регулирует вопросы в отношении

5. Предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

- виды государственной поддержки (в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам)
- порядок и условия предоставления государственной поддержки (п. 4 ст. 167)
- перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации (ч. 4 ст. 166)

Спасибо за внимание!



Институт экономики города

www.urbanecomomics.ru

Тел. (495) 787-4520, (495) 363-5047