

БИБЛИОТЕЧКА «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЫ»

**Капитальный ремонт
в многоквартирных
домах и тарифы
на коммунальные услуги:
вопросы и ответы**

Комментарии и разъяснения
экспертов государственной корпорации —
Фонда содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства
и Федеральной службы по тарифам

Выпуск № 10
2014

Капитальный ремонт в многоквартирных домах и тарифы на коммунальные услуги: вопросы и ответы. Комментарии и разъяснения экспертов государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и Федеральной службы по тарифам. — М.: ЗАО «Библиотечка РГ», 2014. Вып. 10. — 160 с.

Книга состоит из пояснений, специально подобранных нормативных правовых актов, образцов документов и ответов на наиболее типичные вопросы, касающиеся капитального ремонта многоквартирных домов и платы за жилищно-коммунальные услуги, подготовленных специалистами государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и Федеральной службы по тарифам.

Она поможет собственникам жилых помещений в многоквартирных домах узнать больше о своих правах и обязанностях в сфере жилищно-коммунального хозяйства, выбрать оптимальный способ накопления средств на проведение капитального ремонта общего имущества, а также в решении текущих вопросов по управлению многоквартирным домом.

- © Текст сборника — государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, Федеральная служба по тарифам, 2014 г.
- © Оформление — ЗАО «Библиотечка РГ», 2014 г.

Предисловие



К.Г. ЦИЦИН,
генеральный директор —
председатель правления
государственной корпорации —
**Фонда содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства**

Книга посвящена вопросам капитального ремонта многоквартирных домов. Так сложилось, что несколько десятилетий в нашей стране ответственность за состояние большинства многоквартирных домов несло государство — оно было собственником. Теперь собственниками квартир в таких домах все чаще становятся граждане. И вместе с правами

они приобретают обязанности. В первую очередь — по содержанию в надлежащем виде своего жилища.

Управление многоквартирным домом подразумевает выполнение целого комплекса мероприятий по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, предоставления коммунальных услуг и многое другое. Это сложная техническая и экономическая задача. Важно соблюдать нормы и правила эксплуатации жилого здания для его сохранения, а для повышения потребительских качеств жилища необходимо проводить не только работы по текущей эксплуатации, но и ремонтные работы, в том числе капитального характера, при необходимости осуществлять модернизацию и реновацию здания.

В книге подробно рассказывается о механизме принятия собственниками жилых помещений решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, целях и задачах региональных программ капитального ремонта, способах формирования

фонда капитального ремонта, правовых основах деятельности и функциях регионального оператора, а также государственном контроле за целевым расходованием средств фонда капитального ремонта.

Надеемся, что предлагаемая информация поможет собственникам в выборе оптимального способа накопления средств на проведение капитального ремонта общего имущества, а также в решении текущих вопросов по управлению многоквартирным домом.

Приветственное слово



С.Г. НОВИКОВ,
руководитель
Федеральной службы по тарифам

В Федеральную службу по тарифам поступает множество вопросов от граждан, которые касаются стоимости коммунальных услуг, как она формируется и из чего складывается.

В представленной книге в максимально простой форме даны ответы на наиболее часто задаваемые вопросы по тарифам на услуги жилищно-коммунального хозяйства. В частности, разделены понятия жилищных и коммунальных услуг, стоимость которых

определяется по-разному. Так, определение стоимости жилищных услуг — это исключительное право собственников жилых помещений, а тарифы на коммунальные услуги устанавливаются государством. В книге также разделены понятия «тариф» и «платеж» за коммунальные услуги. Помимо этого, вы сможете узнать, что делать и куда обращаться, если сильно изменились платежи за жилищные или коммунальные услуги, кто контролирует стоимость и качество коммунальных услуг.

В настоящее время Правительством РФ принят целый ряд решений по ограничению роста тарифов и платы граждан за коммунальные услуги. Так, в 2014 году рост будет на уровне, близком к уровню инфляции, что является самым низким ростом за последние десятилетия. Планируется создание специализированного портала раскрытия информации, на котором будет собрана полная информация по всем регулируемым видам деятельности, всем установленным тарифам, включая данные по регуляторным заявкам, параметрам надежности и качества регулируем-

мых услуг, результатам общественных обсуждений проектов инвестиционных программ, хода их реализации и отчетов об их исполнении.

Книга является продолжением совместного проекта Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, Федеральной службы по тарифам и «Российской газеты» по информированию читателей по ключевым вопросам в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Надеемся, что она поможет собственникам жилых помещений в многоквартирных домах узнать больше об их правах и обязанностях в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Указатель сокращений

Нормативные правовые акты

ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
ЖК РФ	Жилищный кодекс Российской Федерации
Правила № 354	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354

Организации

Минстрой России	Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ
Фонд	государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства
ФСТ России	Федеральная служба по тарифам
Прочие	
ЖК	жилищный кооператив
ЖСК	жилищно-строительный кооператив
ТСЖ	товарищество собственников жилья

Раздел 1 Вступление

Капитальный ремонт по-новому

С 2005 года Жилищным кодексом РФ бремя несения затрат на капитальный ремонт общего имущества возложено на собственников. Однако отсутствие порядка исполнения собственником этой обязанности делало статью закона декларацией.

Капитальный ремонт общего имущества финансировался преимущественно государством, в рамках отдельных программ, в том числе с минимальным софинансированием со стороны собственников или по добровольному решению собственников помещений. Темпы такого капитального ремонта, с учетом накопившегося недоремонта жилищного фонда, не позволяли восстановить эксплуатационные характеристики жилых домов.

Недоремонт — объем фонда жилых зданий, которые после начала эксплуатации достигли экономически оптимального для проведения ремонта и реконструкции возраста, но не попали в число обновляемых объектов из-за отсутствия финансирования. В настоящее время в жилищном фонде России более 62% зданий старше 30 лет.

Деятельность Фонда улучшила ситуацию, но не решила проблему недоремонта. По состоянию на 1 января 2014 г. за весь период деятельности Фонда проведен (полностью завершен) капитальный ремонт 141 414 многоквартирных домов, где проживают около 18 285,13 тысячи человек. По заявкам 2013 года отремонтировано 6056 многоквартирных домов, ведутся работы по капитальному ремонту в 333 домах.

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.

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» определил правовые основы для вовлечения в процесс финансирования капитального ремонта в многоквартирных домах собственников жилья.

Федеральный закон от 28.12.2013 № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внес коррективы в правовые основы организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Сегодня организационная помощь государства собственникам при исполнении ими обязанности по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах закреплена законодательно, регламентированы действия региональных органов власти и самих собственников по формированию фонда капитального ремонта и его использованию.

Большие полномочия предоставлены органам власти субъектов РФ, которые самостоятельно принимают решения по минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, порядку проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, созданию регионального оператора, условий предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта, порядку подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта и другим вопросам.

Субъект РФ устанавливает необходимость проведения капитального ремонта, а к компетенции Российской Федерации отнесено методическое обеспечение по данному вопросу.

Региональная программа капитального ремонта должна содержать список всех многоквартирных домов региона, за исключением аварийных и подлежащих сносу, перечень работ по капитальному ремонту и сроки их проведения.

Субъектам РФ разрешено не включать в региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов дома, в которых имеется менее чем три квартиры, а также многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает 70%, и многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг (работ) по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем в расчете на

один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ.

Жилищный кодекс РФ определил перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание или выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт:

- 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;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Субъект РФ может своим нормативным правовым актом дополнить вышеуказанный перечень работ другими видами услуг (работ) по капитальному ремонту.

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 предполагает накопление взносов на капитальный ремонт на специальном счете одного многоквартирного дома. Второй предусматривает перечисление собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора — это централизованная система капитального ремонта, так называемый котловой способ.

Региональный оператор создается субъектом РФ в организационно-правовой форме некоммерческой организации — фонда. Региональный оператор принимает на себя обязанность обеспечить проведение капитального ремонта в соответствии с региональной программой и его финансирование за счет средств фонда капитального ремонта данного дома, а также может использовать для ремонта одних домов средства взносов собственников помещений в других домах.

Региональный оператор выставляет собственникам платежные документы на оплату взносов, выполняет функции технического заказчика (разрабатывает проектно-сметную документацию, отбирает в установленном нормативным правовым актом субъекта РФ порядке подрядную организацию для проведения капитального ремонта, обе-

спечивает контроль за проведением работ и приемку выполненных работ, их финансирование).

Региональный оператор может передавать функции по учету фондов капитального ремонта иным юридическим лицам, созданным в форме государственного учреждения, с установлением ответственности за действия этих лиц по такому учету, как за свои собственные.

Субъект РФ несет субсидиарную ответственность за ненадлежащее исполнение возложенных на регионального оператора обязанностей по капитальному ремонту перед собственниками помещений многоквартирного дома.

Контроль за формированием и расходованием фонда капитального ремонта, деятельностью регионального оператора возложен на органы государственной жилищной инспекции.

Максимальный срок, в течение которого собственники обязаны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, составляет шесть месяцев с даты опубликования региональной программы капитального ремонта. Максимальный срок наступления обязанности собственников уплачивать взнос на капитальный ремонт составляет восемь месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем опубликования указанной программы. При этом субъект РФ может сократить эти сроки своим нормативным правовым актом.

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.

В повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта обязательно 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.

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

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

3) 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;

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

5) владелец специального счета (владельцами специального счета могут быть ТСЖ, ЖСК, региональный оператор. 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);

6) 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.

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.

Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта может быть открыт в российских кредитных организациях, величина капитала которых составляет не менее чем 20 млрд руб. А если владелец специального счета — региональный оператор, то к этому требованию добавляется еще одно требование к кредитной организации: осуществление ею деятельности на территории данного региона.

Кредитные организации, в которых открывает счет региональный оператор, выбираются на конкурсной основе, и к ним предъявляются

такие же требования по величине капитала. Также предусмотрена возможность открытия региональным оператором счетов в финансовых органах субъектов РФ.

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. Перечень банков из этого списка, которые разработали продукты и готовы обслуживать специальные счета домов и счета региональных операторов, указаны на сайте Фонда.

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. 1–6 вышеуказанной повестки, и справки банка об открытии специального счета.

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. При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцами 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.

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, расположен-

ном на земельном участке, в отношении которого принято решение о его изъятии для государственных или муниципальных нужд.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

Уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Капитальный ремонт общедомового имущества многоквартирного дома выполняется на основании решения общего собрания собственников помещений по предложению ТСЖ, ЖСК, управляющей организации или регионального оператора. Если таких решений не принято — на основании решения органа местного самоуправления, который тем самым берет инициативу на себя.

Решение во всех случаях принимается по перечню работ, срокам их проведения, источникам финансирования, смете расходов на капитальный ремонт.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым ими решением в определенные ими сроки, собственники могут своим общим собранием принять решение о дополнительном взносе на капитальный ремонт общего имущества.

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества в этом доме должно быть определено лицо, которое от имени всех собственников будет участвовать в приемке выполненных работ и подписывать соответствующие акты.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома может принять решение о привлечении кредита (займа) на выполнение капитального ремонта, порядке его погашения, уплате процентов.

Меры государственной поддержки на капитальный ремонт предоставляются вне зависимости от выбранного способа капитального ремонта в соответствии с порядком, принятым субъектом РФ.

**Реализация программ капитального ремонта
с участием государственной корпорации —
Фонда содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства**

После 31 декабря 2013 г. средства Фонда на проведение капитального ремонта предоставляются на реализацию региональных программ капитального ремонта и краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта, принятых в соответствии с положениями ЖК РФ. Ранее реализовываемые адресные программы капитального ремонта больше не финансируются Фондом.

Получателями средств Фонда, направляемых после 1 января 2014 г. на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, являются субъекты РФ.

Фонд финансирует региональные программы капитального ремонта при условии софинансирования со стороны субъектов РФ.

Средства бюджета субъекта РФ, полученные за счет средств Фонда, и средства, предусмотренные в бюджете субъекта РФ на долевое финансирование капитального ремонта многоквартирного дома, распределяются субъектом РФ между муниципальными образованиями, выполнившими условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда. При этом средства бюджета субъекта РФ, полученные за счет средств Фонда, и средства, предусмотренные в бюджете самого субъекта РФ на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, перечисляются субъектом РФ на отдельный банковский счет регионального оператора, а для многоквартирных домов, в которых фонд капитального ремонта формируется на специальных счетах, перечисляются субъектом РФ в бюджеты указанных муниципальных образований. Органы местного самоуправления, в свою очередь, перечисляют средства государственной поддержки на отдельные банковские счета, открываемые ТСЖ, ЖСК, ЖК, которые осуществляют управление многоквартирным домом, а также управляющей организацией и региональным оператором, если по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании заключенного договора им поручена организация проведения капитального ремонта этого дома.

Товарищества собственников жилья, ЖСК или иные специализированные потребительские кооперативы, управляющие организации, региональные операторы, являющиеся получателями средств Фонда, в порядке и в сроки, которые установлены муниципальными правовыми актами, обязаны направлять в органы местного самоуправления информацию о проведении капитального ремонта многоквартирных домов с участием средств Фонда, на финансирование капитального ремонта которых предоставлены эти средства.

Раздел 2

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

1. Региональный оператор — главный помощник для собственников в проведении капитального ремонта их многоквартирного дома

Каким образом региональный оператор будет выбирать, в каком банке открыть специальный счет? Необходимо ли проведение конкурса и каковы критерии выбора банка? Где можно будет оплатить квитанцию и какая комиссия будет взиматься? Какой наиболее дешевый способ оплаты?

Согласно ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, определяется решением общего собрания собственников (п. 5 ч. 4 ст. 170 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 таких кредитных организациях на своем официальном сайте в сети Интернет (ч. 2 ст. 176 ЖК РФ).

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ. Если собственники не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специаль-

ный счет, или эта кредитная организация не соответствует установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ). В этом случае региональный оператор отбирает кредитную организацию по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ (ч. 3 ст. 180 ЖК РФ).

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, самостоятельно выбирают способ оплаты взноса на капитальный ремонт. Информацию о возможных способах оплаты взноса и комиссиях можно получить, обратившись в банк, в котором собственники приняли решение открыть специальный счет.

Кто и из каких средств содержит регионального оператора? Каков штат регионального оператора?

Согласно ч. 1 ст. 179 ЖК РФ имущество регионального оператора формируется за счет:

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

В соответствии с ч. 3 ст. 179 кодекса 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.

Согласно ч. 1 ст. 178 кодекса региональный оператор создается в организационно-правовой форме фонда.

Устав является единственным учредительным документом фонда (ст. 118 ГК РФ).

Пункт 4 ст. 118 ГК РФ и п. 3 ст. 14 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» предписывают, что, помимо обычных сведений (указываемых в учредительных документах всех юридических лиц), в уставе фонда должны содержаться указания об органах фонда (в том числе о попечительском совете) и о порядке их формирования, о порядке назначения должностных лиц фонда и их

освобождения, о месте нахождения фонда, о судьбе имущества фонда в случае его ликвидации.

Количество сотрудников регионального оператора зависит в том числе от количества домов, фонд капитального ремонта которых формируется на счете регионального оператора, и количества специальных счетов, владельцем которых является региональный оператор.

Может ли управляющая компания быть региональным оператором? Наш многоквартирный дом в самоуправлении, но на счет управляющей компании мы вносим деньги на содержание и ремонт общего имущества дома.

Управляющая компания не может быть региональным оператором. Согласно ст. 178 ЖК РФ региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда. Региональный оператор создается субъектом РФ. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ с учетом установленных ЖК РФ особенностей, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта РФ. В соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) 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;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги. Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. В вашем случае, вероятно, договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключен с управляющей компанией. Однако согласно ч. 3 ст. 170 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт собственники перечисляют на специальный счет или на счет регионального оператора в зависимости от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта. При этом владельцем специального счета может быть:

- 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 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;

- жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом;
- региональный оператор. При непосредственном управлении собственники могут принять решение на общем собрании собственников о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

В соответствии со ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. И указано, что собственники помещений в этом доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Означает ли это, что подписывать договор со стороны собственников должны все указанные собственники (50+1)%?

В соответствии с ч. 1 ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о перечислении 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), а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном ч. 7 ст. 170 ЖК РФ, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (далее — договор). При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников

помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ принятие решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом возможно одним из трех указанных в данной части статьи способов. Рассмотрим эти способы.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют непосредственное управление, то в соответствии с ч. 3 ст. 164 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений (т.е. в том числе решения о выборе способом формирования фонда капитального ремонта формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора) в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

В случае если управление многоквартирным домом осуществляется ТСЖ, то на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способом формирования фонда капитального ремонта формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора правом заключения договора в соответствии с ч. 2 ст. 149 ЖК РФ обладает председатель правления ТСЖ.

В случае если управление многоквартирным домом осуществляется ЖК или ЖСК, то на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способом формирования фонда капитального ремонта формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора правом заключения договора в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 119 ЖК РФ обладает председатель правления ЖК.

В случае если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, руководствоваться следует положениями ст. 161.1 ЖК РФ, в соответствии с которыми выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме обеспечивает совет многоквартирного дома, избираемый собственни-

ками помещений на общем собрании в случае, если в многоквартирном доме не создано ТСЖ либо данный дом не управляется ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры. В целях обеспечения выполнения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме возможно применение советом многоквартирного дома положений ст. 185 ГК РФ, в соответствии с которыми собственники помещений в многоквартирном доме могут совместно выдать доверенность на право заключения договора, например, председателю совета многоквартирного дома либо иному лицу по выбору собственников помещений в многоквартирном доме.

Также не исключается возможность заключения договора всеми собственниками помещений в многоквартирном доме.

Важно отметить, что уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением.

Каковы преимущества формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?

В случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора последний обеспечивает проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, 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 привлеченными им подрядными организациями.

Согласно ч. 6 ст. 178 ЖК РФ за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств субъект РФ несет субсидиарную ответственность перед собственниками.

В соответствии с ч. 4 ст. 179 ЖК РФ средства, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах при условии, что и те, и другие формируют фонды капитального ремонта на счете одного регионального оператора. Это поможет ускорить темпы проведения капитально ремонта.

Может ли региональный оператор осуществлять капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов за счет средств фонда капитального ремонта (бюджетных средств) до наступления сроков, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, например, в случае разрушения общего имущества в результате стихийных бедствий?

Региональный оператор может осуществлять ремонт общего имущества многоквартирного дома только в соответствии со сроками, установленными региональной программой капитального ремонта.

В случае разрушения общего имущества в результате чрезвычайных происшествий, в том числе стихийных бедствий, вопрос подлежит решению в рамках иных программ, реализуемых в соответствии с нормативными правовыми актами Правительства РФ и (или) субъекта РФ.

2. Региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Где можно посмотреть сроки капитального ремонта нашего подъезда? Входит ли в состав работ ремонт лестничных клеток?

Согласно ч. 1 ст. 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, 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;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ такой перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке 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) и другими видами услуг и (или) работ.

Таким образом, если указанные вами работы отнесены нормативным правовым актом к перечню услуг, оплачиваемых за счет минимального взноса, то плановый год проведения такого ремонта устанавливается региональной программой капитального ремонта.

С региональной программой можно ознакомиться, обратившись в орган исполнительной власти субъекта РФ, к компетенции которого относится подготовка и утверждение такой программы. Программы также подлежат обязательному официальному опубликованию.

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

Подлежат ли включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирные дома, которые относятся к памятникам архитектуры и истории? Если да, то каков порядок проведения работ и каковы источники их финансирования?

Статьей 168 ЖК РФ установлено, что включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах подлежат все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта РФ, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.

В случае включения многоквартирных домов, относящихся к памятникам архитектуры и истории, в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах порядок проведения работ по капитальному ремонту и порядок финансирования таких работ регулируются разд. IX ЖК РФ с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Вместе с тем в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает 70%, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых

инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта РФ должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством РФ и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. Также в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в региональную программу капитального ремонта могут не включаться дома, в которых имеется менее чем три квартиры.

Необходимо отметить, что вопрос о проведении капитального ремонта многоквартирных домов, относящихся к памятникам архитектуры и истории, может быть решен в рамках реализации федеральных и региональных целевых программ сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Какие многоквартирные дома должны быть отремонтированы в первоочередном порядке?

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.

Является ли состояние многоквартирного дома одним из критериев очередности проведения в нем капитального ремонта?

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые устанавливаются законом субъекта РФ. Состояние многоквартирного дома может быть одним из таких критериев.

Субъекты РФ формируют региональную программу капитального ремонта исходя из совокупности критериев с учетом требований Российской Федерации о первоочередном проведении капитального ре-

монта 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.

Должны ли собственники жилых помещений в построенном в 2013 году многоквартирном доме формировать фонд капитального ремонта или могут в протоколе общего собрания собственников закрепить, что решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта на ближайшие три года не принимается?

Если многоквартирный дом включен в региональную программу капитального ремонта, то собственники помещений в таком доме обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт. Согласно ч. 3 ст. 169 ЖК РФ такая обязанность возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

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. Собственники 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 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.

Подлежат ли включению многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

Раздел IX ЖК РФ устанавливает требования в отношении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В соответствии с ч. 1 ст. 168 ЖК РФ высшие исполнительные органы государственной власти субъектов РФ утверждают региональные

программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Поскольку в многоквартирных домах, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, отсутствует общее имущество собственников помещений, положения разд. IX ЖК РФ в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на них не распространяются, и, соответственно, такие дома не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В соответствии с ч. 4 ст. 190 ЖК РФ устанавливается размер предельной стоимости работ, которые могут оплачиваться за счет минимального размера взносов. Работы, стоимость которых превышает вышеуказанное значение, могут оплачиваться только за счет взносов, уплачиваемых дополнительно к минимальному размеру взносов. Какие работы по капитальному ремонту можно оплачивать за счет бюджетных средств?

В соответствии с ч. 4 ст. 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом РФ, определяется нормативным правовым актом субъекта РФ.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме — ключевое звено в функционировании региональных систем капитального ремонта

Статьей 46 ЖК РФ определено, что вопросы выбора способа капитального ремонта решаются на общем собрании 2/3 голосов от общего числа собственников. При этом ч. 4 ст. 170 кодекса установлен ряд вопросов, которые также необходимо решать общим собранием собственников при принятии решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. Должно ли решение приниматься единым голосованием по всем вопросам, либо собственники голосуют по каждому вопросу и решение по отдельным вопросам может быть принято простым большинством?

Голосование проводится отдельно по каждому вопросу повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 1 ст. 46 ЖК РФ установлено, что большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме принимаются решения по вопросам, предусмотренным п. 1–3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Решения по остальным вопросам, включенным в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 4 ст. 170 ЖК РФ, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании (простое большинство голосов).

У нас управляющая компания, дом большой многоквартирный, на конец года хороший счет на капитальный ремонт. Скидываться в общий фонд капитального ремонта (счет регионального оператора) невыгодно! Еще предлагается специальный счет в банке, открытый региональным оператором по решению собственников помещений. Что это за счет, как он будет работать? И стоит ли сейчас до опубликования региональной программы пустить в дело накопленные средства?

Особенности формирования фонда капитального ремонта на специальном счете определены в гл. 16 ЖК РФ. 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 с 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 данным требованиям, на своем официальном сайте в сети Интернет. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда собственников помещений только в одном многоквартирном доме. Перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету, определен в ч. 1 ст. 177 ЖК РФ. Другие операции по специальному счету не допускаются.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета только при предоставлении определенных ЖК РФ документов. Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника 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.

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 либо на ином законном основании.

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

Что касается ранее накопленных средств, то собственники по своему усмотрению распоряжаются средствами, накопленными на капитальный ремонт еще до принятия и опубликования региональной программы капитального ремонта. В настоящий момент нет требования об обязательном перечислении таких средств в фонд капитального ремонта. Однако такое решение может быть принято собственниками на общем собрании по общим правилам, установленным ЖК РФ.

Ранее накопленные средства могут быть использованы на проведение капитального ремонта на основании решения общего собрания собственников помещений, которое может быть принято в любое время, в том числе ранее срока, установленного региональной программой капитального ремонта.

Зачем мне перечислять деньги на банковский счет в течение 30 лет, которые съест инфляция, и капитальный ремонт делать будет не на что? Нужно не доводить дом до полного развала, а регулярно следить за ним и исправлять его техническое состояние. Необходимость формирования региональной программы капитального ремонта на долгосрочный период объясняется тем, что потребность в капитальном ремонте возникает не разово, для поддержания жилищного фонда в нормальном состоянии требуются систематические работы по капитальному ремонту. А возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта у собственников появится при выборе

способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, так как собственники могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, а также при необходимости провести выборочные работы.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников. Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление таким домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в этом доме либо по собственной инициативе. Однако капитальный ремонт должен быть проведен не позднее предельных сроков, определенных региональной программой. В противном случае орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

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.

По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники 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.

Также критериями при выборе банка, в котором открывается специальный счет, может быть величина процентов, начисляемых на остаток денежных средств, размещенных на специальном банковском счете, в соответствии с договором банковского обслуживания.

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случае, если до наступления установленного региональной программой срока были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное выполнение этих работ не требуется, стоимость этих работ засчитывается в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт. Принимаемая к зачету стоимость работ не мо-

жет быть выше, чем размер предельной стоимости этих работ, определенный нормативным правовым актом субъекта РФ.

Собственники каких помещений обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт — жилых или нежилых? Должны ли уплачиваться взносы, если мы уехали на длительный срок и помещением никто не пользуется?

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома согласно ч. 3 ст. 158 ЖК РФ распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Согласно ч. 1 ст. 169 ЖК РФ ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязаны уплачивать собственники помещений в многоквартирном доме (т.е. вне зависимости от вида помещения).

В соответствии с ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Таким образом, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт наступает с момента возникновения, по любым основаниям, права собственности на любое помещение в многоквартирном доме и не зависит от фактического проживания собственника в таком помещении.

Что будет с деньгами, которые скопились у управляющей компании по статье «капитальный ремонт»? Должна ли управляющая компания перечислить эти средства региональному оператору?

Управляющие организации могут собирать средства на капитальный ремонт на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и в соответствии с договором управления (либо отдельного договора о проведении капитального ремонта), заключенного собственниками помещений с управляющей организацией. Указанные средства взимаются вне процедур, установленных для создания региональных систем капитального ремонта, предусмотренных разд. IX ЖК РФ. Собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании определяют порядок использования остатка таких средств.

В том числе неизрасходованные средства могут использоваться на работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренные региональной программой капитального ремонта.

Как будут уплачиваться взносы по жилым и нежилым помещениям, если они находятся в муниципальной или федеральной собственности? Кто будет платить? Кто контролирует оплату? Как будут взыскиваться долги?

Осуществлять взносы на капитальный ремонт в минимальном размере обязаны все собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта, вне зависимости от категории собственника.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора учет и контроль уплаты взносов, в том числе взыскание задолженности, осуществляются региональным оператором, а в случае формирования фонда на специальном счете — в соответствии с решениями собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, установленном в порядке, предусмотренном ч. 14 данной статьи, а именно пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Если члены ТСЖ — собственники помещений решат формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, на чье имя будет открыт счет — на имя ТСЖ как юридической организации или на имя физического лица, уполномоченного общим собранием собственников на открытие специального счета?

Если управление многоквартирным домом осуществляет ТСЖ, соответствующее требованиям ЖК РФ, собственники помещений в таком доме могут принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет ТСЖ. В этом случае специальный счет будет открыт на имя ТСЖ как юридического лица.

Наше ТСЖ объединяет несколько домов. Какое количество квартир не препятствует открытию специального счета в ТСЖ в одном и нескольких домах?

Пунктом 1 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ определены условия, при которых ТСЖ может быть владельцем специального счета, — данное ТСЖ должно

осуществлять управление многоквартирным домом и быть создано 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. В связи с этим отдельно рассматривать вопрос только количества квартир неправомерно.

Следует отметить, что в случае если ТСЖ не удовлетворяет вышеуказанным условиям, это не препятствует принятию собственниками помещений в любом многоквартирном доме, находящимся под управлением одного ТСЖ, решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. В этом случае владельцем специальных счетов таких многоквартирных домов может выступить региональный оператор.

Каков порядок направления доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средств ТСЖ на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений по уплате взносов на капитальный ремонт (ч. 4 ст. 169 ЖК РФ)? Средства уплачиваются напрямую в фонд капитального ремонта с уменьшением размера взносов, указываемых в квитанциях на оплату, или в квитанциях на оплату указываются суммы к оплате без изменений, а собственникам помещений эти расходы возмещаются? Может ли порядок быть уточнен (установлен) нормативным актом субъекта РФ?

Данный вопрос относится к компетенции общего собрания собственников помещений в конкретном многоквартирном доме. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники самостоятельно принимают решение о порядке направления доходов от использования общего имущества с учетом необходимости выполнения ими обязанности по ежемесячной уплате взноса на капитальный ремонт. При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора порядок выполнения решения общего собрания собственников многоквартирного дома должен быть урегулирован в договоре между собственниками и региональным оператором.

4. Роль банков в функционировании региональных систем капитального ремонта

Имеет ли банк право удерживать комиссии за свои услуги со счета по капитальному ремонту? Если нет, то каким образом проводить списание комиссий? Если у клиента нет расчетного счета в банке, он должен его открыть?

В соответствии с п. 6 ч. 1 ст. 177 ЖК РФ по специальному счету может совершаться списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета.

Условиями договора специального счета может быть предусмотрено списание комиссии за ведение данного счета, предназначенного для формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, с другого банковского счета клиента.

В соответствии со ст. 174 ЖК РФ за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, может осуществляться финансирование только работ, предусмотренных ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта РФ, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплаты процентов за пользование этими кредитами, займами. Вместе с тем п. 6 ч. 1 ст. 177 ЖК РФ в число операций по специальному счету входит списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета.

Таким образом, списание комиссионного вознаграждения со специального счета возможно только при наличии средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный, или других дополнительных источников.

Договором банковского счета может быть предусмотрено взимание платы за услуги банка по ведению и обслуживанию специального счета для формирования фонда капитального ремонта с иного расчетного счета владельца специального счета.

Что делать, если на специальный счет по формированию капитального ремонта поступило постановление отдела судебных приставов о наложении ареста или на взыскание денежных средств

и подошел срок проведения капитального ремонта по протоколу общего собрания ТСЖ?

Согласно ст. 175 ЖК РФ 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, 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.

Должен ли банк отслеживать безналичное поступление средств на счет для формирования фонда капитального ремонта? Оно должно быть целевым?

Контроль поступления и учет, а также порядок возврата ошибочно зачисленных средств определяется в соответствии с инструкциями Банка России и договорами (регламентами) между банком и клиентом.

Может ли специальный счет, на который ТСЖ будет перечислять взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома, быть депозитным?

В соответствии с п. 2.1 и 2.8 гл. 2 инструкции Банка России от 14.09.2006 № 28-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам)» специальный счет является отдельным видом банковского 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. В соответствии с ч. 1 ст. 177 ЖК РФ 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 услу-

- ги и (или) работы, указанные в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ (разработка проектной документации, оплата услуг по строительному контролю);
- 2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ (услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю), 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 зачисление 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 ч. 2 ст. 174 ЖК РФ (в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, 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 РФ или муниципальному образованию);
- 8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ.

Операции по специальному счету, не предусмотренные ч. 1 ст. 177 ЖК РФ, не допускаются.

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

В соответствии с ч. 7 ст. 175 ЖК РФ в случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу. А если обанкротится кредитная организация, в которой открыт специальный счет? Включаются ли в конкурсную массу денежные средства, находящиеся на специальном счете? Включаются ли в конкурсную массу средства, находящиеся в кредитной организации на общем счете регионального оператора?

В соответствии с п. 1 ст. 50.35 Федерального закона от 25.02.1999 № 40-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций» все имущество кредитной организации, имеющееся на день открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Денежные средства на счетах клиентов представляют собой обязательства банка перед клиентами, а не имущество банка, в связи с чем они не могут быть включены в конкурсную массу банка.

Денежные средства, находящиеся на специальном счете, учитываются при определении размера требований конкурсного кредитора к банку. Требования владельца счета к банку удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей очереди.

5. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, возможно ли проведение капитального ремонта частями, по мере накопления средств? Например, произвести капитальный ремонт крыши, потом, через какое-то время, капитальный ремонт фасада и т.д.

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой.

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

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

При этом в ч. 7 ст. 189 ЖК РФ определено, что 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, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Каков порядок распределения региональным оператором средств фонда капитального ремонта по завершении капитального ремонта?

Согласно ч. 1 ст. 179 ЖК РФ фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, формируемые за счет платежей собственников помещений в многоквартирных домах, составляют имущество регионального оператора. Согласно ч. 2 ст. 179 ЖК РФ имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами РФ и принимаемыми в соответствии с ЖК РФ законами и иными нормативными правовыми актами субъекта РФ.

Необходимо принять во внимание положения ч. 4 ст. 179 ЖК РФ о том, что 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, и использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Возврат средств фонда капитального ремонта предусмотрен ст. 184 ЖК РФ — в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. В этом случае региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ. 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 РФ или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ, 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 права, предусмотренные ст. 32 ЖК РФ.

Каков источник финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в случае, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете у регионального оператора, но количество средств недостаточно для проведения ремонта в соответствии с перечнем работ по программе капитального ремонта?

Источниками финансирования при недостаточности средств на специальном счете могут быть средства федерального бюджета, средства бюджета субъекта РФ, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами (ст. 191 ЖК РФ), а также, при принятии общим собранием собственников соответствующего решения, кредитные средства или дополнительные взносы.

При этом в случае отсутствия дополнительных источников для покрытия недостатка средств на запланированный капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома такой ремонт производится исходя из накопленных на счете средств фонда капитального ремонта.

Раздел 3

Региональный опыт

Одинаков ли для всех регионов России размер минимального взноса за капитальный ремонт? Вправе ли власти регионов России установить различный размер минимального взноса на капитальный ремонт для различных категорий домов?

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт определяется нормативным правовым актом субъекта РФ и в каждом субъекте РФ может быть разным. На территории субъекта РФ размер минимального взноса на капитальный ремонт также может быть разным, в том числе для разных категорий домов.

В Нижегородской области установили минимальный взнос на капитальный ремонт в размере 6 руб. 30 коп. на 1 кв. м. Есть ли нормативы для установления минимального размера взноса на капитальный ремонт?

Согласно ст. 5 Закона Нижегородской области от 28.11.2013 № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области» минимальный размер взноса определяется на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных 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, возможностей дополнительного софинансирования расходов на капитальный ремонт за счет средств областного бюджета и местных бюджетов.

На практике ориентиром для установления минимального размера взноса на капитальный ремонт в Нижегородской области стал Феде-

ральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения, который составляет на 2014 год по Нижегородской области 6,3 руб. на 1 кв. м общей площади жилья в месяц (в среднем по Российской Федерации — 6,9 руб.).

Может ли региональный оператор выступать в качестве уполномоченного органа, осуществляющего проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов, и если может — каким актом это оформляется?

Согласно п. 2 и 3 ст. 167 ЖК РФ органы государственной власти субъекта РФ принимают нормативные правовые акты, которыми устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, а также создается региональный оператор и устанавливается порядок его деятельности.

Таким образом, вопрос возложения органами государственной власти функций по проведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов на региональных операторов относится к компетенции субъектов РФ.

Примером такого решения может служить Орловская область. Приложением к постановлению правительства Орловской области от 20.08.2013 № 278 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Орловской области» определено, что мониторинг осуществляет региональный оператор во взаимодействии с госжилинспекцией, органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области, органами муниципального жилищного контроля.

Раздел 4

Требования государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства по предоставлению финансовой поддержки субъектам РФ на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональных программ капитального ремонта

Федеральный закон от 28.12.2013 № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внес коррективы в Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Так, изменились требования Фонда по предоставлению финансовой поддержки субъектам РФ на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Установлено, что после 31 декабря 2013 г. средства Фонда на проведение капитального ремонта будут предоставляться на реализацию региональных программ капитального ремонта и краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта, принятых в соответствии с положениями ЖК РФ. Финансирование адресных программ капитального ремонта прекращено.

Теперь при подаче заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда на проведение капитального ремонта многоквартирных домов необходимо наличие утвержденного краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта.

Направляемые на проведение капитального ремонта многоквартирных домов средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджетов субъектов РФ и (или) средств местных бюджетов

тов в пределах минимального объема могут использоваться только на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, а именно:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Также могут финансироваться работы, которые указаны в нормативных правовых актах субъектов РФ в дополнение к данным работам.

Изменился и порядок получения, расходования и использования средств Фонда, предоставленных после 1 января 2014 г. на проведение капитального ремонта многоквартирных домов. Теперь средства Фонда получают субъекты РФ, которые перечисляют полученные от Фонда средства и собственные средства или региональному оператору — в случае формирования фонда капитального ремонта на его счете, или в муниципалитеты, отвечающие требованиям Фонда, — в случае формирования фонда капитального ремонта на специальных счетах. А муниципалитеты перечисляют эти средства ТСЖ, ЖСК, иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, региональным операторам, если соответствующей управляющей организации или региональному оператору по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании заключенного с ними договора поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, предусмотренного краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта.

Раздел 5

Жилищно-коммунальные услуги

в вопросах и ответах.

Разъяснения специалистов

Федеральной службы по тарифам

Федеральная служба по тарифам является федеральным органом исполнительной власти по регулированию естественных монополий, осуществляющим государственное регулирование цен (тарифов) в электроэнергетике, нефтегазовом комплексе, на железнодорожном и ином транспорте, на услуги в транспортных терминалах, портах, аэропортах, услуги общедоступной электрической и почтовой связи, а также на иные виды товаров (работ, услуг), подлежащих государственному регулированию в соответствии с законодательством РФ.

Основными целями деятельности ФСТ России на ближайшие пять лет являются:

- развитие системы комплексного стимулирующего регулирования;
- повышение эффективности инфраструктурных организаций;
- защита интересов потребителей;
- повышение открытости, качества и гражданского (общественного) контроля осуществления функций государственного регулирования, процедур выработки и реализации решений ФСТ России;
- развитие международного сотрудничества и интеграции.

Что такое жилищно-коммунальные услуги и как определяется их стоимость?

Необходимо различать коммунальные услуги и услуги по содержанию многоквартирного дома (так называемые жилищные услуги).

В соответствии с ЖК РФ плата за **жилищные услуги** включает в себя плату за пользование жилым помещением (плата за наем) и плату за

содержание и ремонт жилого помещения (в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

При этом стоимость жилищных услуг **не регулируется государством**, и ее определение является правом собственников жилых помещений, реализуемым при выборе собственниками способа управления многоквартирным домом (непосредственный способ управления, ТСЖ, ЖСК, либо с привлечением управляющих компаний).

Согласно ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Так, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- соблюдение требований законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Перечень услуг по содержанию общего имущества зависит от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также от геодезиче-

ских и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Правительством РФ в постановлении от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (в редакции постановления Правительства РФ от 26.03.2014 № 230) определено, что разъяснение о применении вышеперечисленных правил дает Минстрой России.

Плата за **коммунальные услуги** включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

При этом тарифы на коммунальные ресурсы устанавливаются и контролируются государством.

Что такое платеж за коммунальные услуги?

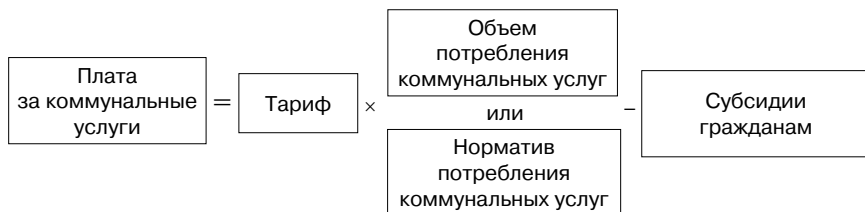
Важно различать понятия «платеж за коммунальные услуги» и «тариф за коммунальную услугу (ресурс)».

Тариф — это стоимость коммунального ресурса, выраженная в рублях за единицу ресурса (например, тарифы на тепловую энергию устанавливаются за 1 Гкал, тарифы на холодное водоснабжение и водоотведение — за 1 куб. м, тарифы на электроэнергию — за 1 кВт·ч). Тарифы на горячую воду в соответствии с действующим законодательством устанавливаются в виде двухкомпонентных тарифов, состоящих из компонента на холодную воду и компонента на тепловую энергию.

Платеж — это произведение тарифа на объем потребленного коммунального ресурса, определяемого по показаниям приборов учета, либо по установленным уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ нормативам.

В отдельных случаях размер платы за коммунальные услуги может быть скорректирован ввиду наличия бюджетных дотаций или субсидий (льгот), предоставляемых гражданам на оплату коммунальных услуг.

В целом **расчет платы за коммунальные услуги** можно представить следующим образом:



При этом практика показывает, что у потребителей, у которых установлены счетчики, платежи за коммунальные услуги всегда меньше.

Таким образом, динамика размера платы граждан за коммунальные услуги зависит не только от уровня установленных тарифов, но и от объема потребления коммунальных услуг (в том числе норматива потребления услуг), а также от изменения доли оплаты населением коммунальных услуг с учетом предоставляемых им субсидий и льгот.

Что такое предельный рост платы граждан за коммунальные услуги?

Чтобы защитить граждан, государство ограничивает не только предельный рост тарифов, но и изменение совокупной платы граждан за коммунальные услуги (при неизменных объемах и наборах коммунальных услуг).

Федеральным законом от 28.12.2013 № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусматривается введение механизма ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, который заключается в установлении предельных (максимальных) индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги по муниципальным образованиям, отражающих максимальное изменение платы граждан за коммунальные услуги по муниципальным образованиям.

То есть на территории муниципального образования (город, сельское поселение и т.д.) платеж гражданина за коммунальные услуги не может вырасти более чем на установленный субъектом РФ индекс.

Что такое нормативы потребления коммунальных услуг?

Нормативы потребления коммунальных услуг представляют собой расчетный среднемесячный объем потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, газа, услуг по водоотведению, электрической энергии, тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме или жилом доме при отсутствии приборов учета. Нормативы по-

требления коммунальных услуг устанавливаются органами исполнительной власти субъектов РФ на срок не менее трех лет.

Кто и как устанавливает тарифы на коммунальные услуги?

Тарифы на товары и услуги организаций, осуществляющих электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, формируются органами регулирования субъектов РФ в рамках установленных ФСТ России предельных уровней.

Региональный орган проводит экспертизу экономической обоснованности представленных предложений регулируемых организаций и учитывает региональные и технологические особенности производства коммунальных ресурсов каждой ресурсоснабжающей организации.

Уровень роста тарифов зависит от затрат на оказание конкретной услуги.

Основные расходы, включаемые в тарифы:

- расходы на сырье и материалы;
- расходы на ремонт основных средств;
- расходы на оплату труда.

Расходы могут быть учтены региональным органом регулирования только при наличии обосновывающих документов. Помимо этого региональный регулятор проверяет соответствие плановых и фактических затрат организации и в случае необходимости корректирует уровень тарифа в следующих годах.

Почему в разных регионах разный уровень тарифов?

Региональные различия в уровне тарифов обусловлены климатическими, территориальными особенностями, схемой коммунальной инфраструктуры, степенью загрузки установленного оборудования и другими технологическими особенностями процесса производства и передачи товаров и услуг ресурсоснабжающих организаций.

В частности, к факторам региональных различий относятся:

- объем реализации товаров и услуг (обратно-пропорциональная зависимость: чем больше объем реализации услуг, тем меньше размер тарифа);
- территориальное расположение, характер местности (горная, холмистая, равнинная), удаленность объектов;
- высокий уровень цен на энергоресурсы (топливо, электроэнергия) и стоимость поставки их до объектов коммунальной инфраструктуры;

- различия в технологическом процессе производства и подачи коммунального ресурса потребителям, в том числе в видах используемого топлива;
- протяженность сетей;
- уровень энергоемкости установленного оборудования и величина подключенной нагрузки;
- степень изношенности сетей и оборудования (влияет на расходы, необходимые для поддержания систем снабжения услугами в рабочем состоянии);
- наличие собственных источников добычи воды или использование покупной воды;
- другие причины и особенности технологического процесса производства и реализации услуг потребителям каждой конкретной ресурсоснабжающей организацией.

Тарифы для организаций, расположенных в одном городе, также могут отличаться в силу различия объемов потребления, уровня энергоемкости установленного оборудования, степени изношенности и протяженности сетей.

Каким образом начисляется плата за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды?

Отдельная строка в платежных документах на оплату коммунальных услуг, потребляемых на общедомовые нужды, появилась в соответствии с требованиями Правил № 354.

Так, согласно п. 40 Правил № 354 потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) **вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом** в составе платы за коммунальные услуги **отдельно** вносит плату за коммунальные услуги:

- предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении;
- потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

Плата за общедомовое потребление не взимается за услуги водоотведения и газоснабжения (за исключением случая наличия общедомовых приборов учета).

В соответствии с п. 44 Правил № 354 распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

В случае если указанное решение не принято, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, исполнитель оплачивает за счет собственных средств.

Данный порядок расчета не распространяется на случаи, при которых в соответствии с Правилами № 354 исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация. В указанных случаях объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулами 11–14 приложения № 2 к Правилам № 354.

Вопросы, касающиеся расчета объемов потребления коммунальных услуг, использованных на общедомовые нужды, не входят в компетенцию ФСТ России.

В соответствии с п. 69 Правил № 354 в платежном документе указываются общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых

помещениях в многоквартирном доме, объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

В случае если потребитель не согласен с предъявляемым к оплате объемом потребления коммунальной услуги на общие домовые нужды, то в соответствии с пп. «д» п. 31 Правил № 354 потребитель вправе потребовать от исполнителя провести проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней).

Исполнитель обязан немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя.

Разъяснения по применению Правил № 354 дает Минстрой России. Государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным Правилами № 354, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ (**государственными жилищными инспекциями**) в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в соответствии со ст. 20 ЖК РФ.

Существуют ли механизмы защиты малообеспеченных категорий граждан при оплате коммунальных услуг?

В целях социальной защиты малообеспеченных слоев населения, согласно действующему законодательству, предусмотрены выплаты субсидий (в пределах региональных стандартов нормативной площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг).

В связи с чем гражданам, у которых максимальная допустимая доля расходов на оплату жилья и коммунальных услуг **превышает 22%** в совокупном семейном доходе, необходимо обращаться в органы социальной защиты по месту жительства для получения субсидий.

Кроме этого, в соответствии с ЖК РФ органы местного самоуправления вправе применять при расчете субсидий отличные от установленных региональных стандартов нормативы площади жилого помещения и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих субсидии.

В каком месяце происходит изменение тарифов за коммунальные услуги?

Сейчас изменение коммунальных тарифов происходит только с 1 июля, а не с 1 января, как было раньше.

В 2014 году в целях социальной защиты граждан Правительством РФ принято решение по формуле индексации тарифов «инфляция минус 30%», т.е. в среднем по регионам изменение уровня коммунальных тарифов составит не более 4,2%, что является самым низким ростом за последние годы.

Что делать и куда обращаться, если изменился платеж за жилищно-коммунальные услуги?

Для начала нужно выполнить несколько простых действий.

Возьмите квитанцию за текущий месяц и за предыдущий. Внимательно сравните.

Как правило, в платежке указана услуга, например, водоотведение, ее стоимость за единицу (тариф) — например, за куб. м, и в конце строчки — общая плата за эту услугу.

Важно понять, что стало причиной изменения общей суммы платежа. Например, мог ли измениться тариф за одну или несколько услуг, объем потребляемых услуг (индивидуальное потребление зависит от метода расчета — по счетчикам плата всегда ниже, чем по нормативу), либо могла добавиться новая услуга (например, на общем собрании было принято решение об установке домофона).

Тарифы за коммунальные услуги (воду, свет, газ, тепло) утверждаются органами исполнительной власти субъектов РФ в области регулирования цен (тарифов) минимум на один год. Они же контролируют правильность применения коммунальных тарифов конкретными ресурсоснабжающими организациями. Контакты регулирующих органов своего региона можно найти на сайте ФСТ России (www.fstrf.ru) или на сайте органа исполнительной власти субъекта РФ (сайты губернатора региона, администрации региона).

На федеральном уровне полномочия по контролю за обоснованностью устанавливаемых тарифов осуществляет ФСТ России.

Тарифы на жилищные услуги (содержание и ремонт жилья, капитальный ремонт, домофон, охрана домов, вывоз мусора и пр.) государством не регулируются, такие вопросы должны решаться исключительно на общем собрании собственников и быть оформлены договором с управляющей организацией.

Соблюдение обязательных требований к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения уполномочена проверять **государственная жилищная инспекция субъекта РФ**.

Если вы обнаружили в квитанции слишком большой объем потребленных вами услуг, то прежде всего необходимо обратиться в управляющую компанию за разъяснениями. Как правило, это касается расчета объемов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды (ОДН), порядок расчета которых был скорректирован с 1 июля 2013 г. Если расчеты, представленные управляющей компанией, вас не убедили — обращайтесь в **государственную жилищную инспекцию**. Она контролирует соблюдение обязательных требований к определению размера и внесению платы за коммунальные услуги.

Разъяснения по методу расчетов платежей за коммунальные услуги дает Минстрой России.

Что делать, если предоставляется коммунальная услуга ненадлежащего качества?

Бывает, наоборот, стоимость услуг вопросов не вызывает, а вот качество услуг оставляет желать лучшего.

Например, если в квартире в отопительный период низкая температура, вместо горячей течет холодная вода. Как можно уменьшить плату за некачественные коммунальные услуги?

На законодательном уровне закреплены требования к качеству коммунальных услуг, а также возможные сроки проведения ремонтных и профилактических работ (Правила № 354).

Если потребителю оказывается услуга ненадлежащего качества, то в первую очередь необходимо уведомить управляющую организацию и аварийно-диспетчерскую службу, составить акт оказания услуги ненадлежащего качества. После фиксации нарушения потребителю делают перерасчет.

Если же управляющая организация отказывается зафиксировать факт оказания услуги ненадлежащего качества, потребитель вправе обжаловать действия управляющей организации в органы государственной жилищной инспекции соответствующего субъекта РФ.

В соответствии с Федеральным законом от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» органы прокуратуры осуществляют надзор за исполнением законов федеральными министерствами, государственными комитетами, службами и иными федеральными органами исполнительной власти, представительными (законодательными) и исполнительными органами субъектов РФ, органами местного самоуправления, органами управления и руководителями коммерче-

ских и некоммерческих организаций, а также за соответствием законам издаваемых ими правовых актов.

Где можно узнать о принятых тарифных решениях?

Информация о принятых тарифных решениях и утвержденных нормативах потребления коммунальных услуг в обязательном порядке публикуется на сайтах региональных регулирующих органов (<http://www.fstrf.ru/regions/region/showlist>).

Контроль за правильностью начисления платы граждан за коммунальные услуги осуществляют **государственные жилищные инспекции субъектов РФ**.

Кроме того, проверить правильность начисления платежа за коммунальную услугу потребитель может, воспользовавшись «Калькулятором коммунальных платежей», размещенным на сайте ФСТ России (<http://www.fstrf.ru/calc-jkh>).

Где можно узнать о финансово-экономических показателях хозяйственной деятельности ресурсоснабжающих организаций, которые учитываются при установлении тарифа и влияют на его рост?

Правительством РФ приняты нормативные акты, обязывающие регулируемые организации раскрывать информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности, расходах, учтенных при установлении тарифов, и ходе выполнения производственных и инвестиционных программ.

Раскрытие информации осуществляется путем ее размещения на официальном сайте организации в Интернете, на официальном сайте органа исполнительной власти субъекта РФ в области государственного регулирования цен (тарифов), в печатных СМИ, а также по запросам потребителей.

Информация раскрывается регулируемыми организациями в соответствии со следующими действующими актами:

- в сфере теплоснабжения — в соответствии с положениями Стандартов раскрытия информации теплоснабжающими организациями, теплосетевыми организациями и органами регулирования, утвержденных постановлением Правительства РФ от 05.07.2013 № 570;
- в сфере водоснабжения и водоотведения — в соответствии с положениями Стандартов раскрытия информации в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 17.01.2013 № 6;

- в сфере утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов — в соответствии с положениями Стандартов раскрытия информации организациями коммунального комплекса, утвержденных постановлением Правительства РФ от 30.12.2009 № 1140.

Контроль за соблюдением вышеперечисленных стандартов раскрытия информации регулируемые организациями отнесен к полномочиям органов исполнительной власти субъекта РФ в области государственного регулирования цен (тарифов).

Кто отвечает за исправное состояние приборов учета?

В соответствии с Правилами № 354 потребитель обязан обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

В соответствии с п. 3 постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» разъяснения по применению указанных правил дает Минстрой России.

Что делать, если организация требует оплаты за коммунальные услуги, но соответствующий тариф для такой организации не установлен?

В соответствии с действующим законодательством размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством РФ о государственном регулировании цен (тарифов).

При расчете размера платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые исполнителем у ресурсоснабжающей организации в целях оказания коммунальных услуг потребителям, применяются тарифы (цены)

ресурсоснабжающей организации, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для потребителей.

Контроль за соблюдением порядка ценообразования, в том числе при расчетах за коммунальные услуги (теплоснабжение, газоснабжение, отопление, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) в отсутствие установленных тарифов, возложен на органы исполнительной власти субъектов РФ в области государственного регулирования цен (тарифов) (<http://www.fstrf.ru/regions>).

Каковы основания для перерасчета (уменьшения) размера платежа?

Основанием для перерасчета размера платы за коммунальную услугу могут быть:

- временное отсутствие потребителя в занимаемом жилом помещении (при отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов);
- предоставление коммунальной услуги ненадлежащего качества;
- непредоставление коммунальной услуги свыше установленного срока.

Порядок перерасчета платы за коммунальные услуги установлен Правилами № 354.

Правительством РФ определено, что разъяснение вопросов применения Правил № 354 отнесено к компетенции Минстроя России.

Как узнать показания общедомовых приборов учета?

Исполнитель коммунальных услуг обязан при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета и предоставить потребителю по его требованию в течение одного рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

Из чего складываются цены на газ?

Розничные цены на природный газ согласно постановлению Правительства РФ от 15.04.1995 № 332 «О мерах по упорядочению государственного регулирования цен на газ и сырье для его производства» устанавливаются органами исполнительной власти субъектов РФ.

Розничная цена на природный газ, реализуемый населению, складывается из регулируемых ФСТ России оптовой цены на газ, предназначенной для последующей реализации населению, региональной

составляющей розничной цены, включающей в себя тарифы на услуги по транспортировке газа и плату за снабженческо-сбытовые услуги поставщика газа, и налога на добавленную стоимость.

При этом основной составляющей розничной цены на природный газ, реализуемый населению, является оптовая цена.

В целях установления единого для всех регионов РФ порядка формирования розничных цен на газ, реализуемый населению, были разработаны Методические указания по регулированию розничных цен на газ, реализуемый населению, утвержденные приказом ФСТ России от 27.10.2011 № 252-э/2. Методические указания определяют основные принципы и порядок формирования и регулирования розничных цен на газ, реализуемый населению. Пунктом 8 разд. II названных указаний определено, что розничные цены на природный газ могут устанавливаться дифференцированно по территориям обслуживания отдельных поставщиков.

Розничная цена на газ для населения зависит от размера тарифа на услуги по транспортировке газа газораспределительной организации, осуществляющей транспортировку газа населению конкретного муниципального образования, а также от того, утверждена ли плата за снабженческо-сбытовые услуги для поставщика газа.

Уровень тарифов на услуги по транспортировке природного газа по газораспределительным станциям сетей газораспределительной организации находится в обратной зависимости удельной загрузки газораспределительных сетей, а также удельного веса в общем годовом объеме транспортировки объема газа, транспортируемого населению.

Может ли быть применен понижающий коэффициент 0,7 по оплате электроэнергии к городскому населению, проживающему в доме с печным (электрическим) отоплением (газ не проведен)?

Население, проживающее в городских населенных пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами и электроотопительными установками, вынуждено потреблять больший объем электроэнергии на пищуприготовление и отопление по сравнению с населением, проживающим в домах, оборудованных иными устройствами для пищуприготовления и отопления.

Таким образом, неравенство стоимости за жилищно-коммунальные услуги для городского населения с газовыми и иными плитами и отопительными приборами и населения с электрическими плитами и отопительными приборами при прочих равных условиях нивелируется применением понижающего коэффициента.

При этом применение понижающих коэффициентов к тарифам для населения, проживающего в городских населенных пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами для приготовления и (или) электроотопительными установками, и проживающего в сельских населенных пунктах, является особенностями ценообразования для указанных категорий потребителей, предусмотренными п. 71 Основ ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29.12.2011 № 1178. При этом следует отметить, что с учетом региональных особенностей, социальных и экономических факторов, сложившихся в субъекте РФ, орган исполнительной власти субъекта РФ имеет право применить понижающий коэффициент в диапазоне от 0,7 до 1 в целях выравнивания стоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства для различных категорий потребителей.

Для иных потребителей группы «население» применение понижающих коэффициентов не предусмотрено действующим законодательством.

Раздел 6

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

1. Положения Жилищного кодекса РФ относительно капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

[...]

Статья 12. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

- 1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;
- 2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- 3) определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 4) определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 5) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;
- 6) определение порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом, указами Президента Российской Федерации;
- 7) определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 8) определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определение правового положения членов таких ко-

оперативов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

9) определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, определение правового положения членов товариществ собственников жилья;

10) определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений;

10.1) методическое обеспечение установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

11) определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания;

12) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации непригодными для проживания;

13) установление правил пользования жилыми помещениями;

14) определение оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;

15) правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;

16) установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы;

16.1) установление порядка осуществления государственного жилищного надзора;

16.2) осуществление координации деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор;

16.3) установление порядка приема и учета уведомлений о начале осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее — деятельность по управлению многоквартирными домами) и предпринимательской деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее — деятельность по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах), а также порядка ведения уполномоченным федеральным органом исполнительной власти сводного реестра указанных уведомлений;

16.4) осуществление мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности;

16.5) 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);

16.6) осуществление мониторинга выбора и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта;

17) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда

установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

18) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Статья 13. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

- 1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;
- 2) определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации;
- 3) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 4) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;
- 5) определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта Российской Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;
- 6) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации непригодными для проживания;
- 7) определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 8) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

8.1) осуществление регионального государственного жилищного надзора;

8.2) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;

8.3) определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

8.4) осуществление мониторинга применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;

9) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами

и не отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации, полномочиям органов местного самоуправления.

[...]

Статья 20. Государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль

1. Под государственным жилищным надзором понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, **специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — региональный оператор)**, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее — обязательные требования), посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, и деятельность указанных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

[...]

Статья 36. 1. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете

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 (далее — специаль-

ный счет), 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.

2. Доля собственника помещения в многоквартирном доме 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.

3. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

4. 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.

6. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

7. 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.

[...]

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере 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), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

[...]

Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. **Капитальный ре-**

монт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

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

1) 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;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

[...]

Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, **взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном частью 1.1 настоящей статьи.**

1.1. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме

к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

[...]

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, который сформирован 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;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) 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 услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке 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) и 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 региональным 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. Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации 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 бюджета субъекта 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. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу

капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем три квартиры;

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

3) плановый период 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 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.

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, требования к таким программам, порядок предоставления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки таких программ, 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 многоквартирном 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 восьми 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 таких 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 шести меся-

цев 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.

Статья 175. Специальный счет

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными настоящим 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 зачисление 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 статьей, 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.

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 представления) 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.

ра. 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.

3. Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 настоящего Кодекса, и отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Положения настоящей части распространяются на открытие региональным оператором специальных счетов в случаях, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт

специальный счет, в соответствии с пунктом 5 части 4 статьи 170 настоящего Кодекса считается переданным на усмотрение регионального оператора.

4. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в финансовых органах субъектов Российской Федерации, если это предусмотрено законами субъектов 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 уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением. 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 местного 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 выше 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.

4. Функции регионального оператора по ведению системы учета фондов капитального ремонта могут осуществляться иным юридическим лицом, созданным в форме государственного бюджетного или казенного учреждения, на основании договора, заключенного с региональным оператором, в случае, если это предусмотрено законом субъекта Российской Федерации. При этом региональный оператор несет ответственность за действия такого юридического лица как за свои собственные.

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 нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году. 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

ром 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 организацией (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.

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;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

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 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. 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, в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, указанным в пункте 1 части 2 статьи 168 настоящего Кодекса, 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 предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

2. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 07.02.2014 № 41/пр

Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 14 июня 2013 г. № 505 «О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на осуществление мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности» **приказываю:**

1. Утвердить прилагаемые методические рекомендации по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации А.В. Чибиса.

**Исполняющий обязанности Министра
Л.О. Ставицкий**

Методические рекомендации по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах

Настоящие методические рекомендации разработаны в целях методического обеспечения деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — Жилищный кодекс).

1. Общие положения

1.1. Установление субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее — минимальный размер взноса) рекомендуется осуществлять на основе следующих принципов:

1.1.1. определение минимального размера взноса на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее — капитальный ремонт многоквартирных домов, капитальный ремонт многоквартирного дома), входящих в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренный частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса

Российской Федерации, а также нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятым в соответствии с частью 2 указанной статьи (далее — 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 (далее — перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту);

1.1.2. доступность минимального размера взноса для граждан — собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

1.1.2. доступность минимального размера взноса для граждан — собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

1.1.3. достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — финансовая бюджетная поддержка) для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — региональная программа капитального ремонта);

1.1.4. изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта должно приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки.

2. Оценка общей потребности в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта

2.1. В целях установления минимального размера взноса общую потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы капитального ремонта ($C_{\text{кр}}$) рекомендуется определять:

2.1.1. по муниципальным образованиям, входящим в субъект Российской Федерации;

2.1.2. исходя из оценочной стоимости капитального ремонта основных типов многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, по уровню благоустройства, конструктивным и техническим параметрам многоквартирных домов;

2.1.3. исходя из перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту для каждого типа многоквартирного дома, установленного субъектом Российской Федерации с учетом положений статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2. Оценочная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании (C_{oi}) рекомендуется определять как суммарную стоимость всех услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту данного типа многоквартирного дома с учетом:

2.2.1. стоимости разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности) и стоимости услуг по строительному контролю;

2.2.2. необходимости неоднократного выполнения отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту в течение срока региональной программы капитального ремонта исходя из нормативных сроков эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем данного типа многоквартирного дома.

2.3. Стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании рекомендуется определять на основе стоимости фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов данного типа за предшествующие один — три года с учетом индексов для приведения стоимости услуг и (или) работ к их стоимости на год утверждения региональной программы капитального ремонта — индексов изменения стоимости услуг и работ в строительстве, а при их отсутствии — индексов потребительских цен (далее — индексов изменения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту).

2.4. Оценочную стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании (C_{oi}) рекомендуется определять в ценах года принятия (актуализации) региональной программы капитального ремонта (без учета инфляции в последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта и других факторов).

2.5. Общую потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов на территории j -го муниципального образования рекомендуется рассчитывать исходя из оценочной стоимости капитального ремонта основных типов многоквартирных домов и количества таких домов в муниципальном образовании:

$$Скр_j = \sum_{i=1}^n (C_{oi} \times K_{ij}), \quad (1)$$

где:

$Скр_j$ — общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;

C_{oi} — оценочная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;

K_{ij} — количество многоквартирных домов i -того типа в j -том муниципальном образовании;

n — число типов многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании.

2.6. Общую потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы капитального ремонта (Скр) рекомендуется рассчитывать как:

$$\text{Скр} = \sum_{j=1}^m (\text{Скр}_j), \quad (2)$$

где:

Скр — общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы капитального ремонта, тыс. руб.;

Скр_j — общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;

m — количество муниципальных образований в субъекте Российской Федерации.

3. Определение необходимого размера взноса собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт в рамках региональной программы капитального ремонта

3.1. Минимальный размер взноса рекомендуется определять на основании рассчитываемого согласно настоящему разделу методических рекомендаций размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, который обеспечит, при условии его ежемесячного внесения в течение всего срока реализации региональной программы капитального ремонта, формирование фонда капитального ремонта в размере, обеспечивающем финансирование установленного субъектом Российской Федерации перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома без привлечения финансовой бюджетной поддержки (далее — необходимый размер взноса на капитальный ремонт) с учетом оценки доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан — собственников помещений в многоквартирных домах.

3.2. Необходимый размер взноса на капитальный ремонт рекомендуется определять:

3.2.1. по муниципальным образованиям, входящим в субъект Российской Федерации, и по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании;

3.2.2. исходя из удельной стоимости капитального ремонта основных типов многоквартирных домов, расположенных на территории муниципальных образований;

3.2.3. исходя из планируемого срока реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

3.3. Удельную стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании рекомендуется рассчитывать в рублях на 1 квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме (C_{ij}) на основе оценочной стоимости капитального ремонта данного типа многоквартирного дома, определенной в соответствии с разделом 2 настоящих методических рекомендаций.

3.4. Удельную стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании рекомендуется рассчитывать путем деления оценочной стоимости капитального ремонта данного типа многоквартирного дома на суммарную общую площадь жилых и нежилых помещений в таком многоквартирном доме (без учета площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме):

$$C_{ij} = \frac{C_{0j}}{S_{ij}}, \quad (3)$$

где:

C_{ij} — удельная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб./кв. м;

C_{0j} — оценочная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб.;

S_{ij} — суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, кв. м.

3.5. Необходимый размер взноса на капитальный ремонт в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании в рублях на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме в месяц (V_{ij}^H) при допущении постоянства размера такого взноса в течение срока региональной программы капитального ремонта рекомендуется рассчитывать путем деления удельной стоимости капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании на общий срок региональной программы, исчисленный в календарных месяцах:

$$V_{ij}^H = \frac{C_{ij}}{N \times 12}, \quad (4)$$

где:

V_{ij}^H — размер необходимого взноса на капитальный ремонт собственников помещений в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, руб./кв. м в месяц;

C_{ij} — удельная стоимость капитального ремонта i -того типа многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, тыс. руб./кв. м;

N — срок реализации региональной программы капитального ремонта, годы;

12 — число календарных месяцев в году.

3.6. Рекомендуется устанавливать срок региональной программы капитального ремонта (N), составляющий тридцать лет.

3.7. Поскольку согласно части 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса минимальный размер взноса может быть дифференцирован с учетом типа многоквартирного дома и стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома с целью оценки целесообразности дифференциации минимального размера взноса по типам многоквартирных домов субъекту Российской Федерации рекомендуется оценить целесообразность дифференциации минимального размера взноса по типам многоквартирных домов в муниципальных образованиях, исходя из различий между

рассчитанными значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов в муниципальных образованиях.

3.8. Установление минимального размера взноса, дифференцированного по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании, рекомендуется осуществлять при выявлении разницы между значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов, превышающей 10 процентов.

3.9. В случае если разница между значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов в муниципальном образовании не превышает 10 процентов, рекомендуется принимать единое значение необходимого размера взноса (V_j^H) по муниципальному образованию, определенное как средневзвешенное рассчитанных значений необходимого размера взноса для разных типов многоквартирных домов, с учетом доли данных типов многоквартирных домов в общей площади многоквартирного жилищного фонда в муниципальном образовании:

$$V_i^H = \sum_{i=1}^n (V_i^H \times d_{ij}), \quad (5)$$

где:

V_j^H — единое значение необходимого размера взноса на капитальный ремонт в j -том муниципальном образовании, руб./кв. м в месяц;

V_{ij}^H — размер необходимого взноса на капитальный ремонт собственников помещений в i -том типе многоквартирного дома в j -том муниципальном образовании, руб./кв. м в месяц;

d_{ij} — доля суммарной площади многоквартирных домов i -того типа в общей площади многоквартирного жилищного фонда в j -том муниципальном образовании;

n — число типов многоквартирных домов в j -том муниципальном образовании.

4. Оценка доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан — собственников помещений в многоквартирных домах

4.1. Оценку доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан — собственников помещений в многоквартирных домах (далее — доступность для граждан) рекомендуется проводить по муниципальным образованиям.

4.2. Оценку доступности для граждан рекомендуется проводить для единого по муниципальному образованию значения необходимого размера взноса на капитальный ремонт или для минимального из значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт, если установлена целесообразность дифференциации минимального размера взноса по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании. В случае признания минимального значения необходимого размера взноса на капитальный ремонт доступным для граждан рекомендуется проводить для следующего (следующих) значения необходимого размера взноса на капитальный ремонт.

4.3. В качестве критерия доступности для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт рекомендуется использовать критерий «Доля расходов

граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (в процентах)».

4.4. Оценку доступности для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт рекомендуется проводить путем сопоставления прогнозируемой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи с рекомендуемым предельным значением данного критерия.

4.5. Прогнозируемая доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи рекомендуется рассчитывать как отношение прогнозируемого совокупного платежа за жилищно-коммунальные услуги (в состав которого входит взнос на капитальный ремонт исходя из необходимого размера взноса на капитальный ремонт) в расчете на одного человека в месяц к среднему доходу в муниципальном образовании:

$$D_{pi} = \frac{P_{жкy_i}}{D_{cp_j}} \times 100, \quad (6)$$

где:

D_{pi} — доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в j -том муниципальном образовании, %;

$P_{жкy_j}$ — прогнозируемый совокупный платеж за жилищно-коммунальные услуги в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц;

D_{cp_j} — среднедушевой доход в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц.

4.6. Прогнозируемый совокупный платеж за жилищно-коммунальные услуги в расчете на человека в месяц рекомендуется рассчитывать исходя из следующих данных:

4.6.1. размер расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг в расчете на одного человека в месяц (источник: результаты государственного федерального статистического наблюдения по форме 22-жкх, показатель «Возмещение затрат за предоставление услуг по установленным для населения тарифам по всем жилищно-коммунальным услугам»);

4.6.2. оцениваемый на предмет доступности для граждан необходимый размер взноса на капитальный ремонт;

4.6.3. средний размер общей площади жилого помещения в расчете на одного человека (источник: результаты государственного федерального статистического наблюдения по форме 1-жилфонд).

4.7. Прогнозируемый совокупный платеж за жилищно-коммунальные услуги рекомендуется рассчитывать с учетом индекса роста платежа населения за жилищно-коммунальные услуги:

$$P_{жкy_j} = P_{жкy_j} \times I_{жкy} + B_j^H \times S_j, \quad (7)$$

где:

$P_{жкy_j}$ — прогнозируемый совокупный платеж за жилищно-коммунальные услуги в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц;

$R_{жкy_j}$ — размер расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг в расчете на одного человека в j -том муниципальном образовании, руб./чел. в месяц;

$I_{жкy}$ — индекс роста платежа населения за жилищно-коммунальные услуги;

V_j^H — необходимый размер взноса на капитальный ремонт, оцениваемый на доступность для граждан, руб./кв. м;

s_j — средний размер общей площади жилого помещения в расчете на одного человека в j -том муниципальном образовании, кв. м/чел.

4.8. При отсутствии данных о среднедушевом доходе в муниципальном образовании рекомендуется определять его путем коррекции среднедушевого дохода населения субъекта Российской Федерации (по данным статистического сборника «Социальное положение и уровень жизни населения») по уровню заработной платы в муниципальном образовании.

4.9. Прогнозируемый среднедушевой доход в муниципальном образовании рекомендуется определять исходя из прогноза социально-экономического развития муниципального образования. При отсутствии данного прогноза прогнозируемый среднедушевой доход рекомендуется определять на основе прогноза социально-экономического развития субъекта Российской Федерации или Российской Федерации.

4.10. Предельное значение доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи после установления минимального размера взноса на капитальный ремонт рекомендуется определять с учетом ограничений повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, установленных в соответствии с действующим законодательством.

4.11. В случае если проведенная оценка выявит недоступность для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт, рекомендуется произвести расчет предельного значения размера взноса на капитальный ремонт по муниципальному образованию, удовлетворяющее критерию доступности для граждан (далее — предельный размер взноса на капитальный ремонт).

4.12. Для проверки целесообразности дифференциации минимального размера взноса по муниципальным образованиям в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации исходя из различий в платежеспособности населения по муниципальным образованиям субъекту Российской Федерации рекомендуется оценить различия значений предельного размера взноса на капитальный ремонт по муниципальным образованиям.

4.13. Установление минимального размера взноса, дифференцированного по муниципальным образованиям исходя из критерия доступности для граждан, рекомендуется осуществлять при разнице значений предельного размера взноса на капитальный ремонт по муниципальным образованиям, превышающей 10 процентов.

5. Установление минимального размера взноса на капитальный ремонт на первый год реализации региональной программы капитального ремонта

5.1. Минимальный размер взноса на первый год реализации региональной программы капитального ремонта рекомендуется устанавливать на основе опре-

деленных в соответствии с разделами 3 и 4 настоящих методических рекомендаций значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный ремонт.

5.2. Субъекту Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер взноса на первый год реализации региональной программы капитального ремонта:

5.2.1. равным рассчитанному значению необходимого размера взноса на капитальный ремонт при условии, что размер такого взноса не превышает значения предельного размера взноса на капитальный ремонт;

5.2.2. равным или максимально близким к рассчитанному значению предельного размера взноса на капитальный ремонт в случае, если необходимый размер взноса на капитальный ремонт не удовлетворяет критерию доступности для граждан.

5.3. Минимальный размер взноса может быть установлен в размере меньшем, чем предельный размер взноса на капитальный ремонт, исходя из социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации при условии планомерного увеличения минимального размера взноса на следующие годы реализации региональной программы капитального ремонта вплоть до достижения значения, равного необходимому размеру взноса на капитальный ремонт, и учета возникающей разницы в объеме финансовых средств, необходимых для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта, и средств, формируемых за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах, при определении необходимого объема финансовой бюджетной поддержки.

5.4. Дифференциацию минимального размера взноса по муниципальным образованияам и по типам многоквартирных домов в муниципальном образовании рекомендуется производить на основе оценки целесообразности такой дифференциации в соответствии с разделами 3 и 4 настоящих методических рекомендаций.

6. Изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта

6.1. Субъекту Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер взноса на каждый очередной год реализации региональной программы капитального ремонта.

6.2. При изменении минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта рекомендуется учитывать изменение уровня платежеспособности населения, стоимости услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта.

6.3. Для обоснованного установления минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта субъекту Российской Федерации рекомендуется через каждые три года (до начала очередного трехлетнего плана реализации региональной программы капитального ремонта) осуществлять переоценку значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный ремонт в соответствии

с настоящими методическими рекомендациями и устанавливать минимальный размер взноса на основе проведенной переоценки.

6.4. В период между переоценками значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный ремонт минимальный размер взноса на очередной год реализации региональной программы капитального ремонта рекомендуется устанавливать на основе размера такого взноса в предшествующий год региональной программы капитального ремонта с применением повышающего коэффициента, отражающего планируемое сближение значений минимального размера взноса и необходимого размера взноса на капитальный ремонт для сокращения потребности в финансовой бюджетной поддержке, а также индекса изменения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту.

7. Установление минимального размера фонда капитального ремонта

7.1. С целью снижения инфляционных потерь при длительном накоплении средств в фонде капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, рекомендуется законом субъекта Российской Федерации на основании части 8 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении таких многоквартирных домов.

7.2. Минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома рекомендуется определять как долю от оценочной стоимости капитального ремонта такого многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный субъектом Российской Федерации перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

7.3. Субъекту Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома в размере не более 30 процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определенной в соответствии с разделом 2 настоящих методических рекомендаций.

7.4. Минимальный размер фонда капитального ремонта рекомендуется устанавливать в рублях на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

8. Сведения, публикуемые при установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт

8.1. Субъекту Российской Федерации рекомендуется публиковать следующие сведения, используемые при установлении минимального размера взноса и при финансировании капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из установленного минимального размера взноса:

8.1.1. перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту (по типам многоквартирных домов), стоимость которых учитывалась при

установлении минимального размера взноса и финансирование которых обеспечивается за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого исходя из минимального размера взноса, с учетом финансовой бюджетной поддержки;

8.1.2. оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту, всего на многоквартирный дом и в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме (удельная стоимость капитального ремонта) (по типам многоквартирных домов);

8.1.3. оценочная стоимость каждой услуги и работы, входящей в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту, в расчете на единицу измерения, соответствующую количественным характеристикам объектов общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которых выполняются услуги и (или) работы по капитальному ремонту.

8.2. Сведения, указанные в пункте 8.1, рекомендуется включать в приложение (приложения) к нормативному правовому акту субъекта Российской Федерации, устанавливающему минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

**3. Приказ Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства РФ
от 10.02.2014 № 43/пр**

**Об утверждении методических рекомендаций
по созданию региональных операторов
и обеспечению их деятельности**

В соответствии с частью 7 статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) **приказываю:**

1. Утвердить прилагаемые методические рекомендации по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации А.В. Чибиса.

**Министр
М.А. Мень**

**Методические рекомендации
по созданию региональных операторов
и обеспечению их деятельности**

1. Общие положения

1.1. Настоящие методические рекомендации разработаны в целях оказания методического содействия органам государственной власти субъектов Российской Федерации при создании специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества, в многоквартирных домах (далее — региональный оператор), и обеспечении их деятельности. Настоящие методические рекомендации не содержат положений обязательного характера.

2. Организационные основы деятельности регионального оператора

2.1. Полномочия учредителя (учредителей) регионального оператора от имени субъекта Российской Федерации могут реализовывать органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие функции по вопросам управления имуществом, жилищно-коммунального хозяйства, строительства, на основании решения, принимаемого в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, на территории которого будет осуществлять деятельность региональный оператор.

2.2. Рекомендуется осуществлять создание одного регионального оператора, функционирующего на всей территории субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, когда необходимость создания на территории субъекта Российской Федерации нескольких региональных операторов обусловлена:

2.2.1. существенным различием климатических условий в рамках территории субъекта Российской Федерации;

2.2.2. особенностями административно-территориального деления субъекта Российской Федерации (например, наличием закрытых административно-территориальных объединений).

2.3. В случае принятия решения о создании нескольких региональных операторов рекомендуется определять территорию их деятельности с учетом необходимости функционирования одного регионального оператора на территории муниципального образования.

2.4. Рекомендуется осуществлять создание регионального оператора без ограничения срока его деятельности.

2.5. Устав регионального оператора утверждается учредителем или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим полномочия учредителя от имени соответствующего субъекта Российской Федерации (далее — лицо, реализующее полномочия учредителя). В устав рекомендуется включать следующие положения:

2.5.1. наименование регионального оператора, содержащее указание на характер его деятельности и организационно-правовую форму, включающее слово «Фонд»;

2.5.2. место нахождения регионального оператора;

2.5.3. порядок управления деятельностью регионального оператора, предмет и цели его деятельности, положения об органах управления и органах надзора, о порядке их формирования, о порядке назначения и освобождения от должности должностных лиц органов управления и органов надзора регионального оператора;

2.5.4. источники формирования имущества регионального оператора;

2.5.5. порядок внесения изменений в устав регионального оператора;

2.5.6. положения об имуществе регионального оператора и порядке использования такого имущества в случае ликвидации регионального оператора и иные положения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.6. Правом вносить предложения об изменении устава регионального оператора рекомендуется наделить учредителя или лицо, реализующее полномочия учредителя.

2.7. Рекомендуется обеспечить осуществление учредителем и попечительским советом постоянного мониторинга финансовой устойчивости регионального оператора по исключению возможности возникновения оснований для ликвидации регионального оператора. При ликвидации регионального оператора оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество рекомендуется направлять на цели капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

3. Цели, функции и полномочия регионального оператора

3.1. Функции регионального оператора определяются в соответствии с частью 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, нормативными

правовыми актами субъекта Российской Федерации, а также уставом регионального оператора.

3.2. Нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации и уставом регионального оператора могут быть предусмотрены дополнительные функции помимо функций, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, если иное не предусмотрено в нормативных правовых актах Российской Федерации.

3.3. При определении видов деятельности регионального оператора рекомендуется исключить возможность осуществления им предпринимательской или иной направленной на получение прибыли деятельности во избежание возникновения дополнительных рисков привлечения регионального оператора к гражданской ответственности.

В исключительных случаях, в качестве возможных видов деятельности, приносящей доход, возможно предусмотреть деятельность регионального оператора по размещению временно свободных средств регионального оператора, в том числе фонда капитального ремонта, размещенных на счете, счетах регионального оператора, или иные виды деятельности, приносящей доход и способствующей сокращению расходов бюджета субъекта Российской Федерации на содержание регионального оператора.

При этом рекомендуется предусматривать в уставе условия об осуществлении отдельного учета по таким видам деятельности.

4. Организация финансовой деятельности регионального оператора, в том числе формирование бюджета

4.1. Имущество регионального оператора формируется за счет источников, указанных в части 1 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также иных источников, предусмотренных нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, уставом регионального оператора.

4.2. В качестве дополнительных источников формирования имущества регионального оператора могут быть предусмотрены:

4.2.1. доходы от размещения временно свободных средств регионального оператора;

4.2.2. кредиты, займы, полученные региональным оператором в целях реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах субъекта Российской Федерации;

4.2.3. доходы от предпринимательской деятельности, в случае если уставом регионального оператора предусмотрена возможность осуществления им предпринимательской деятельности.

4.3. С учетом запрета на использование средств, формирующих фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на финансовое обеспечение текущей деятельности регионального оператора (оплату труда работников регионального оператора, административные, хозяйственные и прочие расходы, необходимые для обеспечения работы регионального оператора и выполнения уставных задач) рекомендуется ежегодно при формировании бюджета субъекта Российской Федерации предусматривать бюджетные ассигнования на

предоставление субсидий для обеспечения текущей деятельности регионального оператора в виде регулярных поступлений (взносов) согласно смете. Порядок и сроки таких поступлений рекомендуется определять законом субъекта Российской Федерации. При этом размер средств, необходимых для обеспечения деятельности регионального оператора, рекомендуется определять на основании предложений правления регионального оператора.

4.4. В случаях использования на возвратной основе средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации, региональному оператору рекомендуется организовать ведение учета использования указанных средств в порядке, определенном внутренними документами регионального оператора.

4.5. В случае принятия решения об установлении дополнительных требований к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора в региональные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие вопросы капитального ремонта многоквартирных домов, рекомендуется предусматривать следующее:

4.5.1. в случаях размещения региональным оператором временно свободных средств не должно возникать дефицита средств при расчетах за оказанные (выполненные) услуги (работы) по проведению капитального ремонта, а также условий для привлечения регионального оператора к ответственности, предусмотренной договором, заключенным между региональным оператором и организацией, оказывающей (выполняющей) услуги (работы) по проведению капитального ремонта;

4.5.2. при размещении региональным оператором временно свободных средств целесообразно предусмотреть увеличение доходов регионального оператора от указанной деятельности;

4.5.3. установление процента дефицита средств для реализации региональной программы капитального ремонта в размере не более 30 процентов указанных средств. При возникновении дефицита в большем размере в бюджете субъекта Российской Федерации по возможности предусматриваются средства и механизмы покрытия такого дефицита.

5. Органы регионального оператора

5.1. В структуре органов регионального оператора рекомендуется предусмотреть образование коллегиального исполнительного органа управления (далее — правление) и единоличного исполнительного органа управления (далее — генеральный директор), а также коллегиального органа надзора (далее — попечительский совет), создание которого в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

5.2. Рекомендуется предусмотреть наделение учредителя регионального оператора или лица, реализующего полномочия учредителя, следующими полномочиями:

5.2.1. внесение изменений в устав регионального оператора;

5.2.2. образование органов регионального оператора и досрочное прекращение их полномочий;

5.2.3. определение приоритетных направлений деятельности регионального оператора, принципов формирования и использования его имущества.

5.3. Председателя попечительского совета, а также состав попечительского совета рекомендуется назначать на должность и освобождать от должности решением учредителя или лица, реализующего полномочия учредителя, с определением срока полномочий, не превышающего 5 лет.

В состав попечительского совета рекомендуется включать представителей:

5.3.1. высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

5.3.2. представительного (законодательного) органа субъекта Российской Федерации;

5.3.3. Общественной палаты субъекта Российской Федерации.

5.4. Рекомендуется предусмотреть возможность досрочного прекращения полномочий попечительского совета на основании представлений тех организаций или органов, которыми они ранее были предложены к назначению.

5.5. Исходя из того, что в соответствии с законодательством попечительский совет регионального оператора осуществляет надзор за деятельностью регионального оператора, принятием другими органами регионального оператора решений и обеспечением их исполнения, использованием средств регионального оператора, соблюдением региональным оператором законодательства, к компетенции попечительского совета рекомендуется отнести:

5.5.1. рассмотрение информации по вопросам осуществления деятельности регионального оператора, исполнения решений, принятых органами управления регионального оператора, а также выработку рекомендаций для органов управления регионального оператора по итогам рассмотрения вопросов на заседаниях попечительского совета;

5.5.2. рассмотрение результатов мониторинга исполнения региональной программы капитального ремонта, реализуемой региональным оператором;

5.5.3. принятие решений об одобрении или об отказе в одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;

5.5.4. утверждение аудиторской организации, отобранной на конкурсной основе, для проведения ежегодного обязательного аудита ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора, а также рассмотрение и принятие решений по результатам ревизий и иных проверок деятельности регионального оператора;

5.5.5. рассмотрение не реже одного раза в полгода информации правления о результатах деятельности регионального оператора и выработку своих рекомендаций по итогам рассмотрения такой информации;

5.5.6. осуществление иных надзорных полномочий, предусмотренных уставом регионального оператора.

5.6. Правление действует на основании устава регионального оператора, а также утверждаемого попечительским советом внутреннего документа регионального оператора (положения, регламента или иного документа), в котором устанавливаются сроки и порядок созыва и проведения его заседаний.

5.7. В целях организационно-технического обеспечения деятельности попечительского совета и правления рекомендуется предусматривать назначение секретаря, к функциям которого могут быть отнесены:

5.7.1. организационно-техническое обеспечение деятельности совета;

5.7.2. представление на утверждение председателю совета повестки дня заседания;

5.7.3. уведомление членов совета о месте, времени, дате и повестке дня заседания;

5.7.4. организация подготовки материалов к заседаниям;

5.7.5. оформление протоколов заседаний;

5.7.6. иные функции.

5.8. При определении порядка деятельности попечительского совета рекомендуется предусмотреть:

5.8.1. возможность созыва заседаний совета председателем или не менее чем одной третью членов совета по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал;

5.8.2. легитимность решений совета, если на заседании присутствует не менее половины членов и решение поддержано двумя третями голосов от числа присутствующих, за исключением случаев внесения предложений по изменению устава попечительским советом регионального оператора, решения по которым принимаются, если за них проголосовало не менее трех четвертей от числа действующих членов попечительского совета;

5.8.3. возможность проведения заочного голосования по вопросам повестки заседания совета по инициативе председателя попечительского совета или не менее чем одной трети членов совета;

5.8.4. проведение заседаний попечительского совета председателем попечительского совета соответственно, а в его отсутствие — лицом, уполномоченным председателем;

5.8.5. право членов иных органов управления регионального оператора присутствовать на заседаниях попечительского совета и выступать по всем вопросам, включенным в повестку заседания по согласованию с председателем совета;

5.8.6. оформление решений попечительского совета протоколом, который подписывается председательствующим на заседании соответствующего совета и секретарем заседания совета;

5.8.7. обязательность выполнения решений попечительского совета для правления и единоличного исполнительного органа регионального оператора;

5.8.8. хранение протоколов заседаний попечительского совета в течение трех лет в порядке, установленном уставом регионального оператора;

5.8.9. возможность созыва заседания попечительского совета по требованию аудиторской организации, проводящей ежегодный обязательный аудит ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора;

5.8.10. запрет на передачу полномочий попечительского совета иным органам регионального оператора;

5.8.11. право попечительского совета запрашивать любую необходимую информацию от правления и генерального директора;

5.8.12. запрет для членов попечительского совета на участие в деятельности иных органов регионального оператора.

5.9. При формировании правления и определении порядка его деятельности рекомендуется предусмотреть:

5.9.1. регламентацию деятельности правления, в том числе установление сроков, порядка созыва и проведения заседаний правления в соответствии с уставом регионального оператора;

5.9.2. легитимность решений правления, если на заседании присутствует не менее двух третей членов и решение поддержано двумя третями голосов от числа присутствующих членов правления;

5.9.3. ведение на заседании секретарем правления протокола, который представляется членам правления, в попечительский совет, в аудиторскую организацию, которая проводит ежегодный обязательный аудит ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора;

5.9.4. проведение заседаний правления председателем правления или уполномоченным им лицом;

5.9.5. подписание протоколов заседаний правления председательствующим на соответствующем заседании правления и секретарем правления.

5.10. При определении полномочий правления рекомендуется предусмотреть:

5.10.1. утверждение организационной структуры, штатного расписания регионального оператора, определение правил внутреннего трудового распорядка (права и обязанности работников, размер и формы оплаты труда работников) регионального оператора, утверждение положений о структурных подразделениях регионального оператора либо делегирование этих полномочий генеральному директору;

5.10.2. утверждение финансового плана доходов и расходов (бюджета) регионального оператора, в том числе сметы административно-хозяйственных расходов, в пределах объема, утвержденного попечительским советом, утверждение и внесение изменений в финансовый план;

5.10.3. рассмотрение и утверждение предложений по привлечению дополнительных источников финансирования в случае наделения регионального оператора дополнительными функциями, помимо функций, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, если иное не предусмотрено в нормативных правовых актах Российской Федерации;

5.10.4. подготовку годового отчета регионального оператора и направление его в попечительский совет и учредителю.

5.11. Назначение генерального директора, освобождение его от должности, определение срока его полномочий рекомендуется осуществлять решением учредителя, лица, реализующего полномочия учредителя или высшего должностного лица субъекта Российской Федерации.

5.12. Рекомендуется включать генерального директора в состав правления по должности.

5.13. При определении полномочий генерального директора рекомендуется предусмотреть:

5.13.1. осуществление действий от имени регионального оператора и представление без доверенности интересов регионального оператора в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими организациями;

5.13.2. издание распорядительных документов (приказов, распоряжений) по вопросам деятельности регионального оператора;

5.13.3. назначение на должность и освобождение от должности работников регионального оператора;

5.13.4. распределение обязанностей между своими заместителями;

5.13.5. принятие решения по иным отнесенным к компетенции директора вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции иных органов регионального оператора;

5.13.6. обеспечение условий для работы иных органов регионального оператора и организацию реализации их решений;

5.13.7. подписание с правом первой подписи финансовых документов;

5.13.8. открытие расчетных и других счетов в банках;

5.13.9. выдачу доверенности от имени регионального оператора;

5.13.10. совершение любых других действий, необходимых для обеспечения деятельности регионального оператора, за исключением тех, которые относятся к исключительной компетенции иных органов регионального оператора.

**6. Взаимодействие регионального оператора
с собственниками помещений в многоквартирных домах,
органами государственной власти,
органами местного самоуправления и иными организациями**

6.1. В целях конкретизации и уточнения порядка взаимодействия регионального оператора с собственниками помещений в многоквартирных домах, в том числе установления сроков принятия решений, требуемых от регионального оператора, рекомендуется разрабатывать соответствующие регламенты взаимодействия, утверждать их правлением регионального оператора и размещать на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

6.2. Порядок взаимодействия регионального оператора с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также с иными организациями, в случаях когда такое взаимодействие предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации, региональными нормативными правовыми актами по вопросам капитального ремонта, рекомендуется определять отдельным регламентом взаимодействия, утвержденным правлением регионального оператора и размещенным на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

6.3. Применительно к деятельности по организации и планированию осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также к деятельности по осуществлению закупок для административно-хозяйствен-

ных нужд регионального оператора, в том числе для обеспечения текущей деятельности, рекомендуется разрабатывать отдельный регламент.

6.4. При осуществлении взаимодействия регионального оператора с иными организациями рекомендуется учитывать наличие возможного конфликта интересов участников такого взаимодействия.

7. Контроль, отчет и аудит деятельности регионального оператора

7.1. Порядок осуществления контроля за деятельностью регионального оператора уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее — уполномоченный орган) определяется статьей 186 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 9, 10, 16, 17 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и другими нормативными правовыми актами. На основании указанных норм контроль за деятельностью регионального оператора рекомендуется осуществлять в следующем порядке.

7.2. Решение о проведении плановой проверки принимается уполномоченным органом и в течение срока, определенного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятого в соответствии с пунктом 8 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, направляется региональному оператору. К решению о проведении проверки рекомендуется прилагать программу проведения проверки, содержащую перечень вопросов, являющихся предметом проверки, информацию о составе лиц, уполномоченных на проведение проверки, и сроках проведения проверки.

7.3. Внеплановые проверки могут проводиться на основании заявлений, поступивших из правоохранительных органов, или решения попечительского совета, а также в иных случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

7.4. Требования лиц, проводящих проверку, обязательны для регионального оператора и его должностных лиц и подлежат исполнению в сроки, указанные руководителем проверки.

7.5. По результатам проверки рекомендуется оформлять письменный акт проверки, в котором отражаются вопросы, являющиеся предметом проверки, выявленные нарушения и причины их совершения (по мнению уполномоченного органа), предложения о мерах, которые должны быть приняты в целях устранения и предотвращения нарушений, в том числе в части привлечения к ответственности лиц, виновных в допущенных нарушениях.

Акт проверки подписывается руководителем проверки и всеми лицами, проводившими проверку.

В случае выявления в ходе проверки обстоятельств, содержащих признаки уголовно наказуемого деяния, акт проверки направляется в правоохранительные органы согласно их компетенции в сроки, установленные законодательством.

Рекомендуется позицию регионального оператора по акту проверки, в том числе информацию о мерах, принятых в целях устранения и недопущения в дальней-

шем выявленных нарушений, о привлечении к ответственности лиц, допустивших нарушения, подготовленную по результатам рассмотрения акта проверки в установленном порядке, направлять в уполномоченный орган не позднее срока, определенного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятого в соответствии с пунктом 8 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации и исчисляемого со дня рассмотрения акта проверки.

7.6. При проведении проверки региональный оператор должен оказывать необходимое организационное и техническое содействие лицам, проводящим проверку, в том числе обеспечивать их необходимыми помещениями, организационной техникой, канцелярскими принадлежностями и другими средствами, необходимыми для проведения проверки в соответствии с действующим законодательством.

7.7. Помимо размещения годового отчета регионального оператора, в соответствии со статьей 187 Жилищного кодекса Российской Федерации в уставе регионального оператора рекомендуется предусматривать дополнительные требования о раскрытии информации о деятельности регионального оператора, в том числе размещение на сайте регионального оператора в сети Интернет и обеспечение открытого доступа любому заинтересованному лицу к:

7.7.1. любому рода отчетам, подготавливаемым региональным оператором в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими вопросы капитального ремонта многоквартирных домов или иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации;

7.7.2. информации о состоянии формирования фонда капитального ремонта по каждому многоквартирному дому;

7.7.3. информации о решениях, принимаемых попечительским советом и решением регионального оператора;

7.7.4. информации о результатах проверок деятельности регионального оператора;

7.7.5. иной информации или сведениям, предусмотренными нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, а также уставом регионального оператора.

8. Учет фонда капитального ремонта региональным оператором

8.1. Рекомендуется обеспечить ведение учета 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 преимущественно в электронной форме.

Раздел 7

Образцы документов

Типовые формы документов разработаны для собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области, размещены на официальном сайте регионального оператора: www.kapremontomsk.ru.

1. Типовые формы документов для проведения общих собраний собственников

Проект № 1

**Протокол
общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: _____
о выборе способа формирования фонда капитального ремонта
на специальном счете Регионального оператора**

« ____ » _____ Г.

Время проведения _____

Место проведения _____

На дату проведения собрания установлено, что:

а) в многоквартирном доме имеются _____ собственников, владеющих _____ кв. м всех жилых и нежилых помещений в доме, которые составляют 100% голосов;

б) на собрании присутствуют собственники и их представители (из расчета 1 представитель за 1 собственника) в количестве _____ человек, владеющих _____ кв. м жилых и нежилых помещений в доме, которые составляют _____% голосов или не присутствуют;

в) присутствующие собственники своими голосами представляют _____% от всех голосов собственников в многоквартирном доме, что *(ненужное зачеркнуть)*: подтверждает (или не подтверждает) правомочность дальнейшего проведения собрания по объявленной повестке дня *(в соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ решения общего собрания по вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ) принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего количества*

голосов собственников помещений в многоквартирном доме, поэтому решение собрания по данному вопросу может быть правомочным только в случае участия в нем собственников помещений в таком доме, обладающих более чем двумя третями голосов);

г) собрание объявлено (ненужное зачеркнуть): открытым (или несостоявшимся, присутствующие уведомлены о том, что вопросы, указанные в повестке дня настоящего несостоявшегося собрания из-за отсутствия кворума, будут рассмотрены на собрании в форме заочного голосования, уведомления о котором вместе с листами голосования будут предоставлены собственникам помещений в установленном порядке) (при отсутствии кворума протокол подписывается инициаторами Собрания).

Кворум имеется.

Принято решение: начать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме _____ (далее — общее собрание), утвердить, что настоящий протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранится в месте или по адресу _____.

Повестка дня:

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания.
2. Выбор счетной комиссии.
3. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете Регионального оператора, в том числе принятие решения о:

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

- 2) перечне 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) сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

- 4) выборе владельцем специального счета Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов;

- 5) выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет с учетом требований Жилищного кодекса РФ.

4. Выбор лиц(-а), которые(-ое) уполномочены(-о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____

_____, в части:

- 1) организации капитального ремонта многоквартирного дома (взаимодействие с подрядчиками по вопросам заключения договоров на выполнение капитального ремонта многоквартирного дома, контроля работ, приемке выпол-

ненных работ, оказанных услуг; с кредитными организациями; с Региональным фондом капитального ремонта многоквартирных домов);

2) взыскания задолженностей в фонд капитального ремонта многоквартирного дома с собственников помещений в многоквартирном доме, которые несвоевременно и (или) не полностью уплатили взносы на капитальный ремонт, процентов в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в размере, установленном в порядке, предусмотренном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

5. Определение размера и источника финансирования расходов по содержанию специального счета.

По первому вопросу: предложено избрать председателем общего собрания _____, секретарем _____.

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____% голосов,
против _____% голосов,
воздержались _____% голосов.

Принято решение: избрать председателем собрания _____, секретарем _____.

По второму вопросу: предложено избрать счетную комиссию для подсчета голосов при голосовании.

Предложены кандидатуры:

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____% голосов,
против _____% голосов,
воздержались _____% голосов.

Принято решение: избрать счетную комиссию в составе:

По третьему вопросу: предложено выбрать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома: на специальном счете Регионального оператора.

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____% голосов,
против _____% голосов,
воздержались _____% голосов.

Принято решение: выбран способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете Регионального оператора.

В целях реализации формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете Регионального оператора рассмотрены вопросы об:

1) определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (не менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный постановлением Правительства Омской области от 25.07.2013 № 170-п).

Выступили: _____.

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____% голосов,
против _____% голосов,
воздержались _____% голосов.

Принято решение: ежемесячный взнос на капитальный ремонт установить в размере _____ рублей;

2) определении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Выступили: _____.

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____% голосов,
против _____% голосов,
воздержались _____% голосов.

Принято решение: определить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе, предусмотренном региональной программой капитального ремонта, краткосрочным планом реализации региональной программой капитального ремонта;

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

Выступили: _____.

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____% голосов,
против _____% голосов,
воздержались _____% голосов.

Принято решение: определить сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, установленные региональной программой капитального ремонта;

4) определении владельцем специального счета Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов.

Выступили: _____.

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____ % голосов,
против _____ % голосов,
воздержались _____ % голосов.

Принято решение: владельцем специального счета определить Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов;

5) определении кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (кредитная организация отвечает следующим требованиям: осуществляет деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Омской области и величина собственных средств (капитала) составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Банк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети Интернет).

Выступили: _____.

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____ % голосов,
против _____ % голосов,
воздержались _____ % голосов.

Принято решение: кредитной организацией определить _____.

По четвертому вопросу: предложено выбрать лицами(-а), которые(-о) уполномочены(-о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме _____, в части:

1) организации капитального ремонта многоквартирного дома (взаимодействие с подрядчиками по вопросам заключения договоров на выполнение капитального ремонта многоквартирного дома, контроля работ, приемке выполненных работ, оказанных услуг; с кредитными организациями; с Региональным фондом капитального ремонта многоквартирных домов);

2) взыскания задолженностей в фонд капитального ремонта многоквартирного дома с собственников помещений в многоквартирном доме, которые несвоевременно и (или) не полностью уплатили взносы на капитальный ремонт, процентов в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в размере, установленном в порядке, предусмотренном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ:

следующих лиц: _____ (Ф.И.О);
_____ (Ф.И.О).

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____ % голосов,
против _____ % голосов,
воздержались _____ % голосов.

Принято решение: лицами, которые уполномочены действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____,

по вышеуказанным вопросам, утверждены следующие:

_____ ;
_____ .

По пятому вопросу: определение размера и источника финансирования расходов по содержанию специального счета.

(Данный вопрос включается в повестку дня в целях определения способа финансирования, например, следующих мероприятий: оплата услуг банка, услуг по формированию и доставке квитанций, услуг по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт, поскольку ст. 174 Жилищного кодекса РФ установлен исчерпывающий перечень случаев использования средств фонда капитального ремонта).

Выступили: _____ .

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____ % голосов,

против _____ % голосов,

воздержались _____ % голосов.

Принято решение: _____ .

Приложение:

реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Собрание закрыто.

Председатель _____

Секретарь _____

2. Избрать счетную комиссию для подсчета голосов при голосовании:

1	_____	_____	3	_____	_____
	(Ф.И.О.)	(№ помещения)		(Ф.И.О.)	(№ помещения)
2	_____	_____	4	_____	_____
	(Ф.И.О.)	(№ помещения)		(Ф.И.О.)	(№ помещения)

За _____ Против _____ Воздержался _____ .

3. Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете Регионального оператора.

За _____ Против _____ Воздержался _____ .

3.1. Ежемесячный взнос на капитальный ремонт установить в размере _____ рублей.

За _____ Против _____ Воздержался _____ .

3.2. Определить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе, предусмотренном региональной программой капитального ремонта, краткосрочным планом реализации региональной программой капитального ремонта.

За _____ Против _____ Воздержался _____ .

3.3. Определить сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, установленные региональной программой капитального ремонта.

За _____ Против _____ Воздержался _____ .

3.4. Владельцем специального счета определить Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов.

За _____ Против _____ Воздержался _____ .

3.5. Определить кредитной организацией, в которой будет открыт специальный счет _____ (наименование банка).

За _____ Против _____ Воздержался _____ .

4. Избрать лиц(-о), которые(-о) уполномочены(-о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ (Ф.И.О.).

За _____ Против _____ Воздержался _____ .

(отметить любым знаком)

5. Выбор места для размещения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отметить одно поле любым знаком):

5.1. На информационных стендах у подъезда(-ов) дома
или на первом этаже каждого подъезда

5.2. Путем распространения через почтовые ящики

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу _____ .

Дата подачи решения « _____ » _____ 20 ____ г.

_____ (_____)

(подпись)

(расшифровка подписи)

**Протокол
общего собрания собственников помещений,
проведенного в форме заочного голосования,
в многоквартирном доме по адресу: _____
о выборе способа формирования фонда
капитального ремонта на счете Регионального оператора**

« ____ » _____ г.

С « ____ » _____ 20__ г. по « ____ » _____ 20__ г. по адресу: _____.

(указать адрес помещения, где осуществлялся сбор решений собственников)
было проведено общее собрание в форме заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициатором(-ами) проведения общего собрания выступил(-и): _____.

(указать данные собственника(-ов) помещения(-ий) в многоквартирном доме:
Ф.И.О. гражданина(-ан) и (или) наименование юридического лица)

Подсчет голосов собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____

(далее — МКД) осуществлен « ____ » _____ 20__ г. в __ час. __ мин.

Подсчет общего количества голосов по поступившим листам решений собственников для определения правомочности собрания и по первому вопросу повестки дня осуществлен инициаторами проведения настоящего общего собрания.

На дату проведения собрания установлено, что:

в МКД имеются _____ собственников, владеющих _____ кв. м всех жилых и нежилых помещений в МКД, которые составляют 100% голосов.

Выдано под расписку (заказным письмом) уведомлений и бланков решений собственников помещений в количестве _____, обладающих _____% голосов от общего числа голосов.

Приняли участие (получено решений) _____ собственников помещений, составляющих _____% голосов от общего числа голосов.

Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования правомочно (неправомочно) принимать решения по поставленным в повестку дня вопросам.

Повестка дня:

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания.
2. Выбор счетной комиссии.
3. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора.

4. Выбор лиц(-а), которые(-ое) уполномочены(-о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____.

5. Выбор места для размещения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

По первому вопросу: предложено избрать председателем общего собрания _____, секретарем _____.

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____% голосов,

против _____% голосов,

воздержались _____% голосов.

Принято решение: избрать председателем собрания _____, секретарем _____.

По второму вопросу: предложено избрать счетную комиссию для подсчета голосов при голосовании.

Предложены кандидатуры:

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме по списку кандидатов:

за _____% голосов,

против _____% голосов,

воздержались _____% голосов.

Принято решение: избрать счетную комиссию в составе:

По третьему вопросу: о выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете Регионального оператора.

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____% голосов,

против _____% голосов,

воздержались _____% голосов.

Принято решение:

Выбран способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете Регионального оператора.

По четвертому вопросу: выбор лиц(-а), которые(-ое) уполномочены(-о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____.

Голосовали по предложенным кандидатурам от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____% голосов,

против _____% голосов,

воздержались _____% голосов.

Принято решение:

Уполномоченными действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____, выбраны следующие лица: _____ тел. _____, _____ тел. _____.

По пятому вопросу: выбор места для размещения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за вариант № 1 _____ % голосов,

за вариант № 2 _____ % голосов.

Принято решение: разместить решение общего собрания собственников помещений в МКД _____ (указать место).

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу _____.

Приложение:

реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Подсчет голосов закончен.

Председатель _____

Секретарь _____

*Приложение
к протоколу общего собрания в заочной форме
собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: _____
о выборе способа формирования фонда капитального ремонта
на счете Регионального оператора от «__» __20__ г.*

**Реестр
собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: _____**

Собственники предоставляют Региональному оператору свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе автоматизированную обработку и передачу третьим лицам).

Ф.И.О. каждого собственника помещения в многоквартирном доме	Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица на помещение в МКД	Ф.И.О. представителя, № и дата доверенности	№ помещения в многоквартирном доме	Форма собственности (долевая, общая совместная, один собственник)	Общая площадь помещения (кв. м)	Площадь помещения, находящегося в собственности (кв. м)	Подпись

**Протокол
общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: _____
об установлении взноса на капитальный ремонт
общего имущества в многоквартирном доме в размере,
превышающем установленный минимальный размер**

« ____ » _____ Г.

Время проведения _____

Место проведения _____

На дату проведения собрания установлено, что:

а) в многоквартирном доме имеются _____ собственников, владеющих _____ кв. м всех жилых и нежилых помещений в доме, которые составляют 100% голосов;

б) на собрании присутствуют собственники и их представители (из расчета 1 представитель за 1 собственника) в количестве ____ человек, владеющих _____ кв. м жилых и нежилых помещений в доме, которые составляют ____% голосов;

в) присутствующие собственники своими голосами представляют ____% от всех голосов собственников в многоквартирном доме, что подтверждает (не подтверждает) правомочность дальнейшего проведения собрания по объявленной повестке дня (в соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ решения общего собрания по вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ) принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, поэтому решение собрания по данному вопросу может быть правомочным только в случае участия в нем собственников помещений в таком доме, обладающих более чем двумя третями голосов);

г) собрание объявлено открытым (несостоявшимся), присутствующие уведомлены о том, что вопросы, указанные в повестке дня настоящего несостоявшегося собрания из-за отсутствия кворума, будут рассмотрены на собрании в форме заочного голосования, уведомления о котором вместе с листами голосования будут предоставлены собственникам помещений в установленном порядке) (при отсутствии кворума протокол подписывается инициаторами Собрания).

Кворум имеется.

Принято решение: начать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме _____ (далее — общее собрание), утвердить, что настоящий протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранится в месте или по адресу _____.

Повестка дня:

1. Выбор председателя общего собрания и секретаря.
2. Выбор счетной комиссии.

3. Об установлении взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный постановлением Правительства Омской области от 25.07.2013 № 170-п.

По первому вопросу: предложено избрать председателем общего собрания _____, секретарем _____.

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____ % голосов,
против _____ % голосов,
воздержались _____ % голосов.

Принято решение: избрать председателем собрания _____, секретарем _____.

По второму вопросу: предложено избрать счетную комиссию для подсчета голосов при голосовании.

Предложены кандидатуры:

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____ % голосов,
против _____ % голосов,
воздержались _____ % голосов.

Принято решение: избрать счетную комиссию в составе:

По третьему вопросу: предложено установить взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере _____ рублей за 1 кв. м общей площади помещения в месяц.

Выступили: _____.

Голосовали от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

за _____ % голосов,
против _____ % голосов,
воздержались _____ % голосов.

Принято решение: установить взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере _____ рублей за 1 кв. м общей площади помещения в месяц, направить копию настоящего протокола _____ (указать кому и срок направления).

Собрание закрыто.

Председатель _____

Секретарь _____

Кому: _____

Адрес: _____

**Уведомление
собственнику помещения о проведении общего собрания
в форме заочного голосования собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: _____**

Уважаемый(-ая) _____
(Ф.И.О. собственника помещения или руководителя организации,
с указанием должности, если собственником помещения
в многоквартирном доме является юридическое или иное лицо)

Инициатор(-ы) общего собрания: _____
уведомляет(-ют) вас, что «__» _____ 20__ г. будет проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее — Собрание) по вышеуказанному адресу в форме заочного голосования таких собственников для решения вопросов, указанных в повестке дня. В соответствии с Жилищным кодексом РФ Собрание путем совместного присутствия собственников помещения в многоквартирном доме с аналогичной указанной ниже повесткой дня было подготовлено к проведению «__» _____ 20__ г. в _____ час. _____ мин., однако не имело кворума (ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ), и направляет(-ют) бланк решения собственника с вопросами, поставленными на голосование.

Каждый собственник на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Принятие решения собственником осуществляется по каждому вопросу повестки дня путем проставления в бланке листа решения собственника любого знака напротив формулировки «за», «против» или «воздержался». В вопросах, имеющих много вариантов ответов, следует проставить ответ «за» только в одном из вариантов.

Принятые вами решения по вопросам, поставленным на голосование, в соответствии с заявленной повесткой дня просим не позднее даты окончания голосования доставить в место приема листов голосования, находящееся по адресу: _____ (указать место сбора решений) лицу, ответственному за сбор и хранение принятых решений собственников _____ (указать лицо, которому могут быть переданы решения).

Начало приема заполненных решений собственников помещений:

«__» _____ 20__ г. с _____ часов до _____ часов.

Последний день приема заполненных решений собственников помещений:
« ___ » _____ 20 __ г. до ___ часов.

Повестка собрания

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания.
2. Выбор счетной комиссии.
3. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта.
4. Выбор лиц(-а), которые(-ое) уполномочены(-о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____.
5. Выбор места для размещения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Внимание!

Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании (ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Инициатор общего собрания _____

(Ф.И.О., подпись)

(линия отрыва) (отрывная часть возвращается инициатору(-ам)
проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
в качестве подтверждения о вручении уведомления собственнику лично в руки)

Настоящим подтверждаю, что мною, _____

(Ф.И.О.)

собственником помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, Уведомление о проведении собрания собственников помещений в многоквартирном доме « ___ » _____ 20 __ г. получено.

« ___ » _____ 20 __ г. _____ (подпись, Ф.И.О.)

(В соответствии с ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ уведомление собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания должно быть направлено не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.)

2. Договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта

Договор № _____ о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта

г. Омск «__» _____ 20__ г.

Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов, именуемый в дальнейшем «Региональный оператор», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ (указанные в разделе 7 настоящего договора), именуемые в дальнейшем «Собственник», на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «__» _____ 20__ г. № ____), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор регламентирует отношения по взаимодействию Сторон по формированию фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома путем перечисления взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на счет Регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав Собственников в отношении Регионального оператора (далее — фонд капитального ремонта) и организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____

(далее — многоквартирный дом).

1.2. Собственник предоставляет Региональному оператору свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе автоматизированную обработку и передачу третьим лицам) для исполнения настоящего договора.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Собственник обязуется:

1) определить лицо, _____ (Ф.И.О., адрес, контактный телефон) — уполномоченным 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 приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ и подписывать соответствующие акты;

2) определить _____ (Ф.И.О., адрес, контактный телефон) — лицом, уполномоченным и ответственным от лица Собственника на получение и хранение оригинала настоящего договора и на взаимодействие

с Региональным оператором при организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

3) направить Региональному оператору решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения;

4) своевременно и в полном объеме ежемесячно перечислять денежные средства на счет Регионального оператора в размере, принятом на общем собрании собственников помещений в доме, но не менее минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленного Правительством Омской области.

2.2. Региональный оператор обязуется:

1) обеспечить в соответствии с законодательством проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах 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 Омской области и (или) местного бюджета;

2) своевременно представлять Собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по месту нахождения помещения, принадлежащего Собственнику в многоквартирном доме;

3) вести учет средств, поступивших на счет Регионального оператора в виде взносов Собственника на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого Собственника помещений в многоквартирном доме;

4) предоставлять в соответствии с федеральным и областным законодательством по запросу Собственника сведения, связанные с исполнением настоящего договора;

5) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет;

6) в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с ч. 10 и 11 ст. 32 Жилищного кодекса РФ на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме;

7) выплатить Собственнику средства фонда капитального ремонта в случаях: остатка средств после использования средств фонда капитального ремонта на

цели сноса многоквартирного дома; 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, Омской области или муниципальному образованию Омской области.

2.3. Собственник имеет право:

1) изменить способ формирования фонда капитального ремонта путем принятия решения на общем собрании собственников помещений в этом многоквартирном доме;

2) на возмещение причиненных убытков в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Региональным оператором своих обязательств, вытекающих из настоящего договора в размере внесенных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с гражданским законодательством.

2.4. Региональный оператор имеет право:

1) средства, полученные от Собственника, использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете Регионального оператора;

2) на возмещение средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, за счет последующих взносов Собственника на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3. Ответственность сторон

3.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

3.2. 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 настоящему договору, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме подрядными организациями, привлеченными Региональным оператором.

3.3. Собственники несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязаны уплатить на счет Регионального оператора в фонд капитального ремонта денежные средства в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

4. Действие обстоятельств непреодолимой силы

4.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов.

4.2. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему договору.

5. Особые условия

5.1. Все споры и разногласия, возникающие при реализации настоящего договора, разрешаются между сторонами путем переговоров. Если стороны не приходят к соглашению, то спорные вопросы решаются в установленном законодательством порядке.

5.2. Уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта настоящего договора считается его заключением.

5.3. Расторжение договора возможно в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

5.4. Для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса РФ.

5.5. 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.

6. Заключительные положения

6.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует по 31 декабря 2043 года.

6.2. Изменение условий договора производится по взаимному согласию сторон с обязательным составлением дополнительного соглашения, оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для Регионального оператора и Собственника (экземпляр Собственника вручается лицу, уполномо-

моченному от лица Собственника на получение и хранение оригинала настоящего договора), каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

6.4. Приложение «Реестр собственников помещений в многоквартирном доме» является неотъемлемой частью настоящего договора.

7. Юридические адреса и реквизиты сторон

Региональный оператор:

Директор
_____ / _____ /

М.П.

Собственник — физическое лицо
(Ф.И.О.)¹

Паспортные данные:
Адрес:

(подпись)

Собственник — физическое лицо
(Ф.И.О.)

Паспортные данные:
Адрес:

(подпись)

Собственник — юридическое лицо
(Наименование)

Сведения о юридическом лице
(юридический адрес, ИНН,
банковские реквизиты)

Представитель юридического лица:

(подпись) Ф.И.О.

М.П.

¹ На основании ч. 1 ст. 181 ЖК РФ данный договор, с одной стороны, будет подписывать региональный оператор, а с другой — собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме. Таким образом, число подписей со стороны собственников будет в каждом доме различно.

Приложение к договору
о формировании фонда капитального ремонта
и об организации проведения капитального ремонта
от _____ № _____

**Реестр
собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: _____**

Ф.И.О. каждого собственника помещения в многоквартирном доме	№ помещения в многоквартирном доме	Общая площадь помещения в многоквартирном доме (кв. м)	Количество квадратных метров помещения в многоквартирном доме, принадлежащих собственнику помещения в многоквартирном доме

_____ лицо, уполномоченное от имени Собственника
(Ф.И.О., подпись,
дата, контактный телефон)

Контакты руководителей региональных фондов капитального ремонта

№ п/п	Субъекты РФ	Ф.И.О., контакты руководителей	Адрес web-страницы регионального фонда
1.	Белгородская область	<p style="text-align: center;">Центральный федеральный округ</p> <p>Белоковаленко Леонид Игоревич — директор НО «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области» (472) 232-33-46</p> <p>Булгакова Олеся Григорьевна — исполнительный директор НО «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области»</p>	http://www.fondgkh31.ru/
2.	Брянская область	<p>Смирнов Сергей Михайлович — генеральный директор регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Брянской области (4832) 64-23-18, (4832) 64-38-93 (факс)</p>	http://www.fkr32.ru/

№ п/п	Субъекты РФ	Ф.И.О., контакты руководителей	Адрес web-страницы регионального фонда
3.	Владимирская область	Кулешов Антон Александрович — генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Владимирской области» (8112) 42-20-03	
4.	Воронежская область	Слесарев Андрей Николаевич — директор Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области (473) 280-12-45 fond@fkr36.ru	www.fkr36.ru
5.	Калужская область	Давлетшин Рашид Хамзаевич — директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Калужской области» (4842) 92-63-84 fkrmkdco@gmail.com	
6.	Курская область	Бобрышев Виктор Николаевич — генеральный директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Курской области» (4712) 56-82-24, (4712) 56-08-58	
7.	Липецкая область	Козин Александр Сергеевич — директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Липецкой области» (4742) 55-57-17	

№ п/п	Субъекты РФ	Ф.И.О., контакты руководителей	Адрес web-страницы регионального фонда http://www.fkr-mosreg.ru/
8.	Московская область	<p>Чернышин Андрей Витальевич — директор НО «Фонд капремонта общего имущества многоквартирных домов Московской области» (495) 917-59-30 chernyushin@yandex.ru</p> <p>Петрилин Сергей Владимирович — первый заместитель генерального директора НО «Фонд капремонта общего имущества многоквартирных домов Московской области» petrilin@gmail.com</p>	
9.	Орловская область	<p>Павлова Ольга Владиславовна — директор «Регионального фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории Орловской области» (4862) 54-27-57 orlkapremont@mail.ru</p>	<p>http://www.orlkapremont.ru/</p>
10.	Рязанская область	<p>Квашнин Игорь Васильевич — генеральный директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Рязанской области» (4912) 46-51-85 fondkr62@mail.ru</p>	<p>www.fondkr62.ru</p>
11.	Смоленская область	<p>Волченко Юлия Сергеевна — генеральный директор НО «Региональный фонд проведения капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» (4812) 29-16-04, (4812) 29-16-05 (тел./факс) fkrremont@admin.smolensk.ru Почтовый адрес: 214019, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 33</p>	

№ п/п	Субъекты РФ	Ф.И.О., контакты руководителей	Адрес web-страницы регионального фонда
12.	Тамбовская область	Чернецов Андрей Борисович — и.о. генерального директора «Фонда капитального ремонта Тамбовской области» (4752) 79-23-02	http://kapremont.tmbreg.ru/
13.	Тверская область	Рычков Евгений Юрьевич — директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области» (4822) 63-80-01 (доб. 100) remamte@gmail.ru	http://kapremont-tver.ru/
14.	Тульская область	Акатьев Николай Дмитриевич — генеральный директор «Фонда капитального ремонта Тульской области» (4872) 47-09-33	
15.	Ярославская область	Шубин Дмитрий Владимирович — генеральный директор НО «Региональный фонд содействия реформированию капитального ремонта многоквартирных домов Ярославской области» (4852) 58-73-83 yaifond76@mail.ru	http://yaifond76.ru/
16.	Ненецкий автономный округ	Северо-Западный федеральный округ Масюков Павел Александрович — генеральный директор «Фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ненецкого АО» (34922) 3-53-40 fkf-nao@mail.ru	

№ п/п	Субъекты РФ	Ф.И.О., контакты руководителей	Адрес web-страницы регионального фонда
17.	Вологодская область	<p>Михельсон Игорь Владимирович — директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области» (8171) 78-7-258 (доб. 101) fondkaremtvo@gmail.com</p>	<p>http://fondkaremtmkvdvologda.ru/</p>
18.	Калининградская область	<p>Фомин Владимир Викторович — руководитель Фонда капитального ремонта Калининградской области fominvladimir@list.ru</p>	<p>www.fkrmo.ru</p>
19.	Мурманская область	<p>Бережной Николай Иванович — генеральный директор НКО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Мурманской области» (8152) 25-06-58 (тел./факс) mail@fkrmo.ru</p>	<p>www.fkrmo.ru</p>
20.	Ленинградская область	<p>Вебер Сергей Вячеславович — генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» (812) 333-06-14 reg.oregator@lokarrem.ru</p>	<p>www.karremlo47.ru</p>
21.	г. Санкт-Петербург	<p>Локтаев Дмитрий Сергеевич — директор регионального НО «Фонд — региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах г. Санкт-Петербурга» karremont.fond@gmail.com</p>	

№ п/п	Субъекты РФ	Ф.И.О., контакты руководителей	Адрес web-страницы регионального фонда
Южный федеральный округ			
22.	Республика Калмыкия	<p>Очиров Владимир Тюрбеевич — директор «Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов в Республике Калмыкия» (8472) 23-36-52 mtr-ik@rk08.ru</p>	
23.	Астраханская область	<p>Халитов Рустам Русланович — директор «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Астраханской области» (8512) 51-23-98</p>	
24.	Ростовская область	<p>Крюков Владислав Анатольевич — директор НО «Ростовского областного фонда содействия капитальному ремонту» (863) 251-77-56, (863) 269-10-17</p>	
Северо-Кавказский федеральный округ			
25.	Республика Дагестан	<p>Алиев Магомед Абдулаевич — руководитель «Дагестанского некоммерческого фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» info@dagfkr.ru Далгатов Магомедхан Магомеднабиевич — заместитель руководителя «Дагестанского некоммерческого фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» fondgkh-rd@mail.ru</p>	http://www.dagfkr.ru/

№ п/п	Субъекты РФ	Ф.И.О., контакты руководителей	Адрес web-страницы регионального фонда
26.	Чеченская Республика	<p>Вахаев Шамиль Автарханович — директор НКО «Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов в Чеченской Республике» shava49@list.ru</p>	
27.	Ставропольский край	<p>Силокова Ольга Александровна — генеральный директор НО Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» (865) 229-65-13 fkr26@yandex.ru</p> <p>Горбачева Ирина Павловна — руководитель департамента правового, кадрового и организационного обеспечения НО Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» (865) 229-69-27</p> <p>Тулум Наталья Алексеевна — руководитель департамента организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (865) 229-66-07</p>	www.fkr26.ru
28.	Республика Башкортостан	<p align="center">Приволжский федеральный округ</p> <p>Герасимов Борис Павлович — генеральный директор Фонда «Региональный оператор Республика Башкортостан» (347) 216-32-65 regoper@mail.ru</p>	http://kapremont02.ru/

№ п/п	Субъекты РФ	Ф.И.О., контакты руководителей	Адрес web-страницы регионального фонда
29.	Республика Марий Эл	<p>Пономаренко Ираида Николаевна — исполнительный директор «Республиканского фонда капитального ремонта Республики Марий Эл» (8362) 41-22-82 fkr12@mail.ru</p>	
30.	Республика Татарстан	<p>Айзатуллин Марат Мансурович — генеральный директор НО «Фонд жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан» (843) 264-80-00</p>	
31.	Оренбургская область	<p>Сазонов Александр Николаевич — генеральный директор некоммерческой организации «Фонд модернизации жилищно-коммунального хозяйства Оренбургской области» Золотарев Константин Сергеевич — заместитель генерального директора некоммерческой организации «Фонд модернизации жилищно-коммунального хозяйства Оренбургской области» mail@orbfond.ru Адрес: 460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 41</p>	www.orbfond.ru
32.	Пензенская область	<p>Мещеряков Денис Вячеславович — директор НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области» (8412) 21-07-00, (8412) 21-06-99 ugkh58@mail.com</p>	

№ п/п	Субъекты РФ	Ф.И.О., контакты руководителей	Адрес web-страницы регионального фонда
33.	Самарская область	Чибисов Андрей Сергеевич — генеральный директор НО «Фонда капитального ремонта Самарской области» (846) 212-01-05 makatovaag@fkrso.ru	http://fcrso.ru/ http://капремонт-сама-ра.prf
34.	Ульяновская область	Гигирев Сергей Владимирович — директор ОГКУ «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального комплекса и энергоэффективности Ульяновской области» gkh73@mail.ru	http://e-save73.ru/kapitalnyj-remont-regionalnyje-programmy.html
Уральский федеральный округ			
35.	Курганская область	Докин Дмитрий Вячеславович — генеральный директор «Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Курганской области» (3522) 43-18-92 gkh@kurganobl.ru	
36.	Свердловская область	Баранова Светлана Павловна — генеральный директор «Фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах» (343) 229-60-11, (343) 229-60-92 (факс) spbaganova@bk.ru	
37.	Ханты-Мансийский автономный округ	Макаров Сергей Викторович — генеральный директор некоммерческой организации «Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (3467) 36-31-37, (3467) 36-31-38 (тел./факс) (приемная) info@karpemontugra.ru	www.karpemontugra.ru

№ п/п	Субъекты РФ	Ф.И.О., контакты руководителей	Адрес web-страницы регионального фонда
Сибирский федеральный округ			
38.	Республика Алтай	<p>Носова Марина Сергеевна — генеральный директор НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов на территории Республики Алтай» (3882) 22-22-84 minregion@mail.ru</p>	
39.	Республика Хакасия	<p>Иванов Антон Александрович — директор НО «Республиканский Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (3902) 24-32-50 karemont@r-19.ru</p>	http://karemont19.ru/
40.	Забайкальский край	<p>Кирсанова Евгения Валентиновна — генеральный директор НО «Забайкальский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» uks-sec@mail.ru</p>	
41.	Красноярский край	<p>Авдеева Нина Иосифовна — директор «Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов» tereshenko2010@gmail.com</p>	
42.	Кемеровская область	<p>Голяшов Алексей Алексеевич — руководитель НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кемеровской области» (3842) 90-09-42 fkr42@mail.ru</p>	www.fkr42.ru

№ п/п	Субъекты РФ	Ф.И.О., контакты руководителей	Адрес web-страницы регионального фонда
43.	Новосибирская область	<p>Спирин Виктор Николаевич — исполнительный директор «Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области» (383) 223-40-47 info@fondgkh-nso.ru</p>	<p>http://www.fondgkh-nso.ru/</p>
44.	Омская область	<p>Журавлев Вячеслав Станиславович — руководитель «Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Омской области» (3812) 90-03-00 Zhuravlevvs@gmail.com</p> <p>Бойко Андрей Александрович — заместитель руководителя фонда капитального ремонта (3812) 90-03-00 kapremtomsk@mail.ru</p>	<p>http://kapremtomsk.ru/</p>
45.	Томская область	<p>Световец Сергей Владимирович — генеральный директор «Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Томской области» Svetovets.Serg@yandex.ru</p>	<p>http://kaprem.tomsk.ru/</p>
Дальневосточный федеральный округ			
46.	Республика Саха (Якутия)	<p>Кузьмина Любовь Иннокентьевна — генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта Республики Саха (Якутия)» (4112) 42-20-30 kuzmina@fondkr.ru</p>	<p>http://fondkr.ru/</p>

№ п/п	Субъекты РФ	Ф.И.О., контакты руководителей	Адрес web-страницы регионального фонда
47.	Камчатский край	Течко Сергей Леонидович — генеральный директор «Фонда капитального ремонта Камчатского края» fkr.kamchatka@mail.ru	
48.	Хабаровский край	Купцов Евгений Павлович — директор НК «Хабаровский краевой фонд капитального ремонта» fond-operator@bk.ru	
49.	Амурская область	Мизина Наталья Александровна — генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта» (4162) 77-65-02 mizinic@rambler.ru	
50.	Сахалинская область	Гусев Олег Валентинович — генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (4242) 67-24-01 o.gusev@admsakhalin.ru	http://fkr65.ru
51.	Еврейский автономный округ	Войтенко Антон Викторович — директор НО — Фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (4262) 26-02-88	
52.	Магаданская область	Семенов Антон Викторович — генеральный директор НО «Фонд капитального ремонта Магаданской области» 60-60-55 (тел./факс) Fondkapitalremont49@mail.ru	

Контакты органов исполнительной власти субъектов РФ в области государственного регулирования тарифов

Название	Регион	Адрес и телефоны
Управление государственного регулирования цен и тарифов Республики Адыгея	Республика Адыгея	385009 г. Майкоп, ул. Юннатов, д. 9 (8772) 57-65-42 (тел./факс) http://tarifra.ru/
Комитет по тарифам Республики Алтай	Республика Алтай	649000, г. Горно-Алтайск, Коммунистический пр-т, д. 182 (38822) 6-11-53 (тел./факс) http://komitet-tarifov.ru/
Государственный комитет Республики Башкортостан по тарифам	Республика Башкортостан	450008, г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95 (347) 218-09-27, (347) 218-09-25 (факс) https://tariff.bashkortostan.ru/
Республиканская служба по тарифам Республики Бурятия	Республика Бурятия	670001, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, д. 54, Дом Правительства, а/я 23 (3012) 44-66-76 (тел./факс) http://rst.govrub.ru/
Республиканская служба по тарифам Республики Дагестан	Республика Дагестан	367000, г. Махачкала, ул. Коркмасова, д. 24 (8722) 67-23-90, (8722) 67-25-64 (факс) http://www.rstrd.ru/

Название	Регион	Адрес и телефоны
Региональная энергетическая комиссия Республики Ингушетия	Республика Ингушетия	386102, г. Назрань, ул. Победы, д. 6 (8732) 22-89-31, (8732) 22-89-32 (факс) http://rekri.ru/
Государственный комитет Кабардино-Балкарской Республики по энергетике и тарифам	Кабардино-Балкарская Республика	360051, г. Нальчик, ул. Горького, д. 4 (8662) 40-93-82, (8662) 47-31-81 (факс) http://минэнергокр.рф/
Региональная служба по тарифам Республики Калмыкия	Республика Калмыкия	358000, г. Элиста, ул. Дармаева, д. 21 (84722) 3-45-05 (тел./факс) http://www.tarif.kalmregion.ru/
Главное управление Карачаево-Черкесской Республики по тарифам и ценам	Карачаево-Черкесская Республика	369000, г. Черкесск, ул. Крупской, д. 84 (8782) 21-52-25, (8782) 21-64-22, (8782) 21-58-28 (факс) http://www.tarifkchr.ru/
Государственный комитет Республики Карелия по ценам и тарифам	Республика Карелия	185030, г. Петрозаводск, ул. Маршала Мерецкова, д. 8а (8142) 57-62-38, (8142) 57-47-20 (факс) http://gov.karelia.ru/gov/Power/Committee/Price/index.html
Служба Республики Коми по тарифам	Республика Коми	167981, г. Сыктывкар, ул. Ленина, д. 73 (8212) 29-15-71, (8212) 29-15-72 (факс) http://www.komirec.ru
Республиканская служба по тарифам Республики Марий Эл	Республика Марий Эл	424000, г. Йошкар-Ола, Ленинский пр-т, д. 24а (8362) 41-69-31 (тел./факс) http://portal.mari.ru/tarif/default.aspx

Название	Регион	Адрес и телефоны
Министерство энергетики и тарифной политики Республики Мордовия	Республика Мордовия	430002, г. Саранск, ул. Советская, д. 26 (8342) 23-08-60 (тел./факс) http://e-mordovia.ru/powerbody/view/19
Государственный комитет по ценовой политике — Региональная энергетическая комиссия Республики Саха (Якутия)	Республика Саха (Якутия)	677000, г. Якутск, пр-т Ленина, д. 28 (4112) 34-34-39, (4112) 34-46-48 (факс) http://rek.sakha.gov.ru
Региональная служба по тарифам Республики Северная Осетия — Алания	Республика Северная Осетия — Алания	362040, г. Владикавказ, пл. Свободы, д. 5 (8672) 54-09-47 (тел./факс) http://rstalania.ru/
Государственный комитет Республики Татарстан по тарифам	Республика Татарстан	420015, г. Казань, ул. Карла Маркса, д. 66 (843) 221-82-18, (843) 236-62-75 (факс) http://kt.tatarstan.ru
Служба по тарифам Республики Тыва	Республика Тыва	667000, г. Кызыл, ул. Чульдум, д. 18 (39422) 2-10-71 (тел./факс) http://www.tarif.tuva.ru/
Региональная энергетическая комиссия Удмуртской Республики	Удмуртская Республика	426051, г. Ижевск, ул. М. Горького, д. 73 (3412) 51-28-62, (3412) 51-13-22 (факс) http://rek-udm.ru
Государственный комитет по тарифам и энергетике Республики Хакасия	Республика Хакасия	655019, г. Абакан, пр-т Ленина, д. 67, а/я 728 (3902) 22-63-44 (тел./факс) http://www.r-19.ru/mainpage/authority/comitets/energy.html

Название	Регион	Адрес и телефоны
Государственный комитет цен и тарифов Чеченской Республики	Чеченская Республика	364020, г. Грозный, Старопромысловское шоссе, д. 7 (8712) 22-25-48 (тел./факс) http://tarif95.ru/
Государственная служба Чувашской Республики по конкурентной политике и тарифам	Чувашская Республика	428004, г. Чебоксары, пл. Республики, д. 2 (8352) 64-22-00, (8352) 62-83-78 (факс) http://gov.cap.ru/main.asp?govid=68
Управление Алтайского края по государственному регулированию цен и тарифов	Алтайский край	656038, г. Барнаул, ул. Молодежная, д. 1 (3852) 28-97-71, (3852) 66-66-91 (факс) http://www.altaitarif22.ru
Региональная энергетическая комиссия — департамент цен и тарифов Краснодарского края	Краснодарский край	350063, г. Краснодар, ул. Красная, д. 22 (861) 255-14-20, (861) 262-04-46 (факс) http://www.rek23.ru/
Региональная энергетическая комиссия Красноярского края	Красноярский край	660133, г. Красноярск, ул. С. Лазо, д. 12а (391) 224-03-34, (391) 224-56-87 (факс) http://www.krasrec.ru/
Департамент по тарифам Приморского края	Приморский край	690110, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 22 (423) 240-00-95 (тел./факс) http://www.primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/tariffs/
Региональная тарифная комиссия Ставропольского края	Ставропольский край	355035, г. Ставрополь, ул. Мира, д. 337 (8652) 24-34-39, (8652) 24-34-53 (факс) http://www.tarif26.ru/

Название	Регион	Адрес и телефоны
Комитет по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края	Хабаровский край	680002, г. Хабаровск, ул. Фрунзе, д. 70 (4212) 32-93-22 (тел./факс) http://gov.khabkrai.ru/invest2.nsf/pages/ru/geninfo/kct.htm
Управление государственного регулирования цен и тарифов Амурской области	Амурская область	675000, г. Благовещенск, ул. Зейская, д. 206 (4162) 20-18-37 (тел./факс) http://www.tarifamur.ru/
Агентство по тарифам и ценам Архангельской области	Архангельская область	163000, г. Архангельск, ул. Вьючейского, д. 18, каб. 606 (8182) 65-22-57, (8182) 65-22-56 (тел./факс) http://тариф29.pdf/
Служба по тарифам Астраханской области	Астраханская область	414000, г. Астрахань, ул. Кирова, пер. Театральный, д. 19/4 (8512) 39-42-25, (8512) 39-52-81 (факс) http://www.asrtarif.ru
Комиссия по государственному регулированию цен и тарифов в Белгородской области	Белгородская область	308005, г. Белгород, Соборная пл., д. 4 (4722) 32-12-05 (тел./факс) http://kgrcrct.ru/
Управление государственного регулирования тарифов Брянской области	Брянская область	241050, г. Брянск, ул. Горького, д. 58 (4832) 74-36-06 http://www.bryansk.eias.ru/
Департамент цен и тарифов администрации Владимирской области	Владимирская область	600009, г. Владимир, ул. Каманина, д. 31 (4922) 53-06-26, (4922) 53-07-67 (факс) http://www.dtek.avо.ru/
Комитет тарифного регулирования Волгоградской области	Волгоградская область	400050, г. Волгоград, ул. имени Маршала Рокоссовского, д. 62, 16-й этаж (8442) 35-29-06, (8442) 35-29-37 (тел./факс) http://urt.volganet.ru/

Название	Регион	Адрес и телефоны
Региональная энергетическая комиссия Вологодской области	Вологодская область	162606, г. Череповец, ул. Сталеваров, д. 49б (8202) 57-20-20, (8202) 57-90-88 (факс) http://www.vologdatarec.ru/
Управление по государственному регулированию тарифов Воронежской области	Воронежская область	394000, г. Воронеж, ул. 25 Октября, д. 45 (4732) 53-28-84, (4732) 53-28-50 (факс) http://gut.vrn.ru/rek/
Региональная служба по тарифам Ивановской области	Ивановская область	153002, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21 (4932) 93-71-11, (4932) 37-83-88 (факс) http://ivrst.ru/index.html
Служба по тарифам Иркутской области	Иркутская область	664027, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 1а (для фельд. почты — г. Иркутск, ул. Марата, д. 31) (3952) 24-06-62, (3952) 24-01-59 (факс) http://sti.irkobl.ru/
Служба по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области	Калининградская область	236000, г. Калининград, Советский пр-т, д. 13, б.к.с 094 (4012) 59-95-39, (4012) 59-95-19 (факс) http://tarif39.ru/
Министерство тарифного регулирования Калужской области	Калужская область	248001, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 45 (4842) 71-50-01, (4842) 71-50-02 (факс) http://www.admobikaluga.ru/sub/mintarif_reg/
Региональная служба по тарифам и ценам Камчатского края	Камчатский край	683017, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Ленинградская, д. 118 (4152) 42-83-81 (тел./факс) http://www.kamchatka.gov.ru/index.php?cont=oiiv_din&menu=4&menu2=0&id=190

Название	Регион	Адрес и телефоны
Региональная энергетическая комиссия Кемеровской области	Кемеровская область	650000, г. Кемерово, ул. Островского, д. 32 (3842) 36-28-28 http://www.recko.ru/
Региональная служба по тарифам Кировской области	Кировская область	610020, г. Киров, ул. Дерендяева, д. 23 (8332) 64-90-06 (тел./факс) http://www.rstkirov.ru/
Департамент государственного регулирования цен и тарифов Костромской области	Костромская область	156005, г. Кострома, ул. Свердлова, д. 82а (4942) 31-52-13, (4942) 37-34-01 (факс) http://www.tektarif.ru/
Департамент государственного регулирования цен и тарифов Курганской области	Курганская область	640000, г. Курган, ул. Коли Мяготина, д. 124 (3522) 46-35-57, (3522) 46-27-25 (тел./факс) http://tarif.kurganobl.ru/
Комитет по тарифам и ценам Курской области	Курская область	305029, г. Курск, ул. К. Маркса, д. 43 (4712) 58-81-97, (4712) 58-81-98 (факс) http://www.tarifkursk.ru/saiti/tarif/index.html
Комитет по тарифам и ценовой политике Ленинградской области	Ленинградская область	191311, г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 3 (812) 576-42-07, (812) 576-42-02 (факс) http://tarif.lenobl.ru/
Управление энергетики и тарифов Липецкой области	Липецкая область	398001, г. Липецк, ул. Советская, д. 3 (4742) 22-10-59, (4742) 22-11-85 (факс) http://energy48.ru/
Департамент цен и тарифов администрации Магаданской области	Магаданская область	685000, г. Магадан, ул. Пролетарская, д. 14 (4132) 62-61-67, (4132) 60-57-49 (факс) http://www.magadan.ru/ru/oiv/2-44-28.html
Комитет по ценам и тарифам Московской области	Московская область	143407, г. Красногорск-7, бульвар Строителей, д. 1 (498) 602-17-05, (498) 602-30-72 (факс) http://ktc.mosreg.ru/

Название	Регион	Адрес и телефоны
Управление по тарифному регулированию Мурманской области	Мурманская область	183006, г. Мурманск, пр-т Ленина, д. 75 (8152) 68-68-17 (тел./факс) http://utr.gov-murman.ru/
Региональная служба по тарифам Нижегородской области	Нижегородская область	603082, г. Нижний Новгород, Кремль, корпус 1 (831) 419-98-08 (тел./факс) http://www.rstno.ru/
Комитет по ценовой и тарифной политике области	Новгородская область	173000, г. Великий Новгород, а/я 73 (816) 269-30-55 (тел./факс) http://tarif53.ru/
Департамент по тарифам Новосибирской области	Новосибирская область	630005, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, д. 96 (383) 224-44-04 (тел./факс) http://www.tarif.nso.ru/Pages/default.aspx
Региональная энергетическая комиссия Омской области	Омская область	644043, г. Омск, ул. Красный путь, д. 89 (3812) 24-59-86, (3812) 21-31-83, (3812) 27-54-98 (факс) http://www.rec.omskportal.ru/
Департамент Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов	Оренбургская область	460000, г. Оренбург, ул. Ленинская, д. 31 (3532) 78-40-60 (тел./факс) http://www.tarif56.ru/
Управление по тарифам Орловской области	Орловская область	302030, г. Орел, Набережная Дубровинского, д. 70 (4862) 73-59-91, (4862) 73-59-93 (факс) http://orel-region.ru/index.php?head=6&part=73&unit=9&op=1
Управление по регулированию тарифов и энергосбережению Пензенской области	Пензенская область	440066, г. Пенза, 2-й Виноградный пер., д. 30 (8412) 92-09-01 (тел./факс) http://tarif.pnzreg.ru

Название	Регион	Адрес и телефоны
Региональная служба по тарифам Пермского края	Пермский край	614006, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 14 (КДЦ), каб. 407 (342) 238-34-01, (342) 235-13-10 (факс) http://rst.permkrai.ru/
Государственный комитет Псковской области по тарифам и энергетике	Псковская область	180001, г. Псков, ул. Некрасова, д. 23 (8112) 68-65-05, (8112) 66-04-91 (факс) http://tarif.pskov.ru/
Региональная служба по тарифам Ростовской области	Ростовская область	344019, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 295 (863) 263-50-55, (863) 263-45-12 (факс) http://rst.donland.ru/
Главное управление «Региональная энергетическая комиссия» Рязанской области	Рязанская область	390013, г. Рязань, ул. МОГЭС, д. 12 (4912) 28-92-39 http://www.rek.ryazangov.ru/
Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области	Самарская область	443010, г. Самара, ул. Самарская, д. 146а (846) 332-22-03, (846) 332-25-10 (факс) http://www.minenergo.samregion.ru/
Комитет государственного регулирования тарифов Саратовской области	Саратовская область	410012, г. Саратов, ул. Челюскинцев, д. 116, комн. 201 (8452) 26-27-99, (8452) 27-54-55 (факс) http://www.saratov.gov.ru/government/structure/reguprtar/
Региональная энергетическая комиссия Сахалинской области	Сахалинская область	693011, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический пр-т, д. 39, каб. 205 (4242) 67-23-50, (4242) 43-36-25 (факс) http://rec.admsakhalin.ru/

Название	Регион	Адрес и телефоны
Региональная энергетическая комиссия Свердловской области	Свердловская область	620075, г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 34 (343) 371-67-83, (343) 371-55-13 (факс) http://rek.midural.ru/
Департамент Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике	Смоленская область	214000, г. Смоленск, ул. Октябрьской Революции, д. 14а (4812) 65-56-31, (4812) 29-26-61 (факс) http://admin.smolhttp://admin.smolensk.ru/~rek/index.htm
Управление по регулированию тарифов Тамбовской области	Тамбовская область	392002, г. Тамбов, ул. К. Маркса, д. 57а (4752) 79-02-02, (4752) 79-02-11 (факс) http://www.kt.tambov.gov.ru/
Главное управление «Региональная энергетическая комиссия» Тверской области	Тверская область	170028, г. Тверь, пр-т Победы, д. 53 (4822) 32-82-33, (4822) 32-81-60, (4822) 50-97-05 (факс) http://www.rectver.ru/
Департамент тарифного регулирования Томской области	Томская область	634041, г. Томск, пр-т Кирова, д. 41 (3822) 56-03-73 (тел./факс) http://rec.tomsk.gov.ru/
Комитет Тульской области по тарифам	Тульская область	300041, г. Тула, пл. Ленина, д. 2 (4872) 56-55-92, (4872) 36-45-62 (факс) http://www.tula.eias.ru/
Региональная энергетическая комиссия Тюменской области, Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, Ямало-Ненецкого автономного округа	Тюменская область	625004, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 45 (3452) 46-90-08 (тел./факс) http://www.rectmn.ru/

Название	Регион	Адрес и телефоны
Департамент тарифной и ценовой политики Тюменской области	Тюменская область	625003, г. Тюмень, ул. Республики, д. 24 (3452) 29-63-08, (3452) 29-64-15 (факс) http://www.rectmn.ru/
Министерство экономики и планирования Ульяновской области	Ульяновская область	432063, г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 13/91а (8422) 24-18-14, (8422) 24-18-21 (факс) http://tarif.econom73.ru/
Государственный комитет «Единый тарифный орган Челябинской области»	Челябинская область	454080, г. Челябинск, ул. Сони Кривой, д. 75 (351) 265-39-39, (351) 232-32-32 (тел./факс) http://www.tarif74.ru/
Региональная служба по тарифам и ценообразованию Забайкальского края	Забайкальский край	672021, г. Чита, ул. Чайковского, д. 8 (3022) 28-34-81 (тел./факс) http://рст.зabayкальскийкрай.рф
Департамент энергетики и регулирования тарифов Ярославской области	Ярославская область	150014, г. Ярославль, ул. Свободы, д. 62 (4852) 40-19-01, (4852) 72-84-55 (факс) http://www.yarregion.ru/depts/dtert/default.aspx
Региональная энергетическая комиссия города Москвы	Москва	121099, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 36/9 (495) 699-20-48, (495) 690-85-74 (тел./факс) http://www.rec.mos.ru/
Комитет по тарифам Санкт-Петербурга	Санкт-Петербург	191023, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 14/52, литера А (812) 576-21-50, (812) 576-21-60 (факс) http://www.tarifspb.ru/
Комитет тарифов и цен правительства Еврейской автономной области	Еврейская автономная область	679016, г. Биробиджан, ул. Трансформаторная, д. 3а (42622) 2-26-03, (42622) 2-07-29 (факс) http://www.eao.ru/?p=163

Название	Регион	Адрес и телефоны
Управление по государственному регулированию цен (тарифов) Ненецкого автономного округа	Ненецкий автономный округ	166000, г. Нарьян-Мар, ул. Ленина, д. 27в, офис 42 (81853) 4-31-32, (81853) 4-12-37 (факс) http://www.ogv-nao.ru/ogvnao/ogv/regional/kgrcst/common.htm
Региональная служба по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа — Югры	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	628007, Тюменская обл., г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 104 (3467) 32-85-11, (3467) 32-85-10 (факс) http://www.rst.admhmao.ru
Комитет государственного регулирования цен и тарифов Чукотского автономного округа	Чукотский автономный округ	689000, г. Анадырь, ул. Отке, д. 4 (42722) 6-35-37, (42722) 2-05-46 (факс) http://чукотка.рф/power/administrative_setting/kom_cen_tarifov/
Департамент тарифной политики, энергетики и жилищно-коммунального комплекса Ямало-Ненецкого автономного округа	Ямало-Ненецкий автономный округ	629008, г. Салехард, ул. Республики, д. 78 (34922) 3-24-23, (34922) 3-14-73 (факс) http://www.rek-yamal.ru/
Региональная энергетическая комиссия г. Байконур	город Байконур	468320, г. Байконур, ул. Носова, д. 14 (33622) 7-08-00 (тел./факс)

В Республике Крым и г. Севастополь в настоящее время происходит формирование региональных регулирующих органов.

Содержание

Предисловие	3
Приветственное слово	5
Указатель сокращений	7
Раздел 1. Вступление	8
Капитальный ремонт по-новому	8
Реализация программ капитального ремонта с участием государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства	15
Раздел 2. Работа региональных систем капитального ремонта в вопросах и ответах. Разъяснения специалистов государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.....	17
1. Региональный оператор — главный помощник для собственников в проведении капитального ремонта их многоквартирного дома.....	17
2. Региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.....	23
3. Собственники помещений в многоквартирном доме — ключевое звено в функционировании региональных систем капитального ремонта	27

4. Роль банков в функционировании региональных систем капитального ремонта	34
5. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.....	37
Раздел 3. Региональный опыт	40
Раздел 4. Требования государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства по предоставлению финансовой поддержки субъектам РФ на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональных программ капитального ремонта	42
Раздел 5. Жилищно-коммунальные услуги в вопросах и ответах. Разъяснения специалистов Федеральной службы по тарифам	44
Раздел 6. Нормативные правовые акты, регулирующие обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	59
1. Положения Жилищного кодекса РФ относительно капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.....	59
2. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 февраля 2014 г. № 41/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах»	90

3. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 10 февраля 2014 г. № 43/пр «Об утверждении методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности».....	101
Раздел 7. Образцы документов	111
1. Типовые формы документов для проведения общих собраний собственников.....	111
2. Договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта	126
Контакты руководителей региональных фондов капитального ремонта	132
Контакты органов исполнительной власти субъектов РФ в области государственного регулирования тарифов.....	144

**Капитальный ремонт в многоквартирных домах
и тарифы на коммунальные услуги:
вопросы и ответы**

Редактор М.А. Архимандритова
Корректор Г.Н. Хотеева
Верстка И.Ю. Луканина

Подписано в печать 15.05.2014.
Бумага архангельская писчая. Формат 60x88 1/16.
Усл. печ. л. 10,0. Уч.-изд. л. 7,6. Тираж 5900 экз.
Заказ №
Цена в рознице — договорная

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);
www.bibliotечka.rg.ru; 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.**

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



- интервью с представителями юридического сообщества
- информация о социально значимых законопроектах с комментариями членов профильных комитетов Госдумы
- советы юристов, как разрешить правовую проблему
- ответы на вопросы читателей

издается при участии
Ассоциации юристов России

периодичность выхода —
1 раз в месяц

