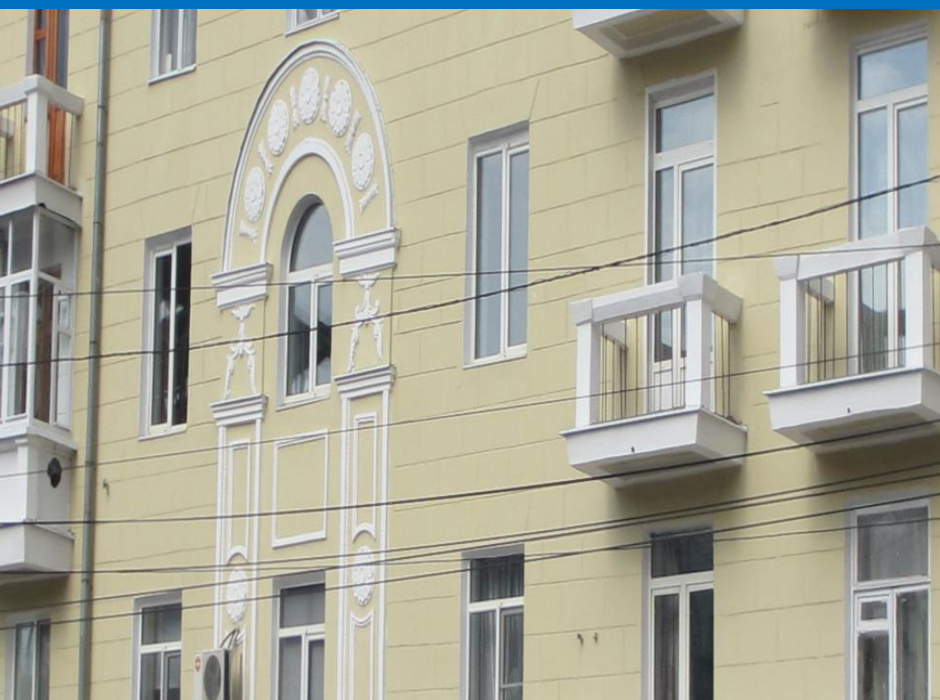




Июль
2023

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ общего имущества в многоквартирных домах



ОТВЕТЫ на самые актуальные вопросы

Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов
Воронежской области

СОДЕРЖАНИЕ

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ.....	2
II. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ.....	3
III. ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.....	12
IV. ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И СПОСОБЫ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ.....	17
V. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ.....	26
VI. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СЧЕТЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА.....	35
VII. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.....	44

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Какие виды работ могут проводиться при капитальном ремонте многоквартирного дома?

В соответствии с Жилищным кодексом РФ и законом Воронежской области №106-ОЗ от 08.07.2013 (в ред. №61-ОЗ от 09.06.2023) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома;
- усиление несущих и ненесущих строительных конструкций, включая несущие и ненесущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны, промежуточные и поэтажные лестничные площадки, лестничные марши, ступени, косяки;
- разработку проектной, сметной, технической документации;
- проведение строительного контроля;
- обследование технического состояния здания;
- капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем вентиляции и дымоудаления.

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.

II. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Для чего нужна региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов?

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, контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором.

Что включает в себя региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов?

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:

➤ перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также многоквартирных домов, в которых имеется менее чем 5 квартир. 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 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 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 не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции;

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

➤ плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ с учетом необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, определяемой нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт;

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

По каким критериям определяется очередность проведения капитального ремонта при формировании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области?

Основные критерии очередности проведения капитального ремонта, которые учитывались при формировании региональной программы:

➤ продолжительность эффективной эксплуатации конструктивных элементов многоквартирного дома, которая исчисляется с даты ввода дома в эксплуатацию;

➤ дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;

➤ степень износа конструктивных элементов в доме и количество конструктивных элементов, требующих ремонта;

➤ прогнозируемый объем средств, который региональный оператор вправе направить на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах в соответствующем году.

Где можно ознакомиться с региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов?

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области на 2023-2052 годы размещена на сайте регионального оператора (www.fkr36.ru) – в разделе «Законодательство».

Как вносятся изменения в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов?

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год. Постановлением правительства Воронежской области №964 от 21.12.2016 (в ред. №385 от 30.05.2023) утвержден Порядок внесения изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области на 2023-2052 годы.

Сведения, необходимые для принятия решения о внесении изменений в региональную программу, предоставляются в департамент жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области (далее – департамент) органами местного самоуправления муниципальных районов и городских округов, специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональный оператор), исполнительным органом государственной власти Воронежской области, ответственным за проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов по единой форме (перечню) и в сроки, утвержденные приказом департамента.

В сведениях о многоквартирных домах, включаемых в региональную программу, указывается информация о многоквартирных домах:

а) введенных в эксплуатацию после завершения строительства или реконструкции;

б) ранее не включенных в региональную программу в результате технических ошибок;

в) подлежащих включению в региональную программу в связи с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс Российской Федерации.

В сведениях о многоквартирных домах, подлежащих исключению из региональной программы, указывается информация о многоквартирных домах:

а) признанных, в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу и реконструкции;

- б) в которых имеется менее чем 5 квартир;
- в) в отношении которых приняты решения о сносе или реконструкции.

***Кто может направлять обращения о внесении изменений
в региональную программу капитального ремонта
многоквартирных домов?***

Обращения о внесении изменений в региональную программу направляются в департамент следующими лицами:

- а) собственниками, обладающими не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- б) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- в) региональным оператором.

Заявители вправе направить обращение через орган местного самоуправления, ответственный за предоставление сведений, необходимых для подготовки региональных программ. Орган местного самоуправления не позднее семи рабочих дней со дня поступления обращения направляет его в департамент.

Для внесения изменений в региональную программу заявители направляют обращения в департамент в срок до 1 февраля года, предшествующего году проведения капитального ремонта, установленному региональной программой. Департамент в течение 30 календарных дней с даты поступления рассматривает обращения и принимает решение о внесении изменений в региональную программу или об отказе внесения изменений в региональную программу. В течение 5 рабочих дней со дня принятия решения департамент направляет ответ заявителю и размещает информацию в информационной системе «Портал Воронежской области в сети Интернет».

***В каких случаях могут быть направлены обращения об изменении
сроков проведения капитального ремонта и перечня работ?***

Обращения о внесении изменений в отношении сроков проведения капитального ремонта и (или) перечня работ по капитальному ремонту могут быть направлены в случаях:

- а) сокращения перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в случаях:
 - установления отсутствия конструктивных элементов, внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу, в отношении которых утвержденной региональной программой предусмотрен капитальный ремонт;
 - изменения способа формирования фонда капитального ремонта по

основаниям, предусмотренным ч.7 ст.189 и ч.10 ст.173 Жилищного кодекса РФ, если ранее на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме был установлен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, превышающий состав перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, установленный ч.1 ст.166 Жилищного кодекса РФ, и при этом собственниками помещений в многоквартирном доме не принято или не реализуется решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем установленный минимальный размер взноса на капитальный ремонт, для финансирования таких услуг и (или) работ;

б) переноса установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (срока оказания отдельных услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту) на более поздний период в случаях, если:

– запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторное оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

– общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о переносе срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельного вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более поздний срок и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что отсутствует необходимость в проведении капитального ремонта (отдельного вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в предусмотренный региональной программой срок;

– собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, не провели капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в срок, предусмотренный региональной программой, в связи с чем после изменения способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии с ч.7 ст.189 Жилищного кодекса РФ возникает необходимость определить иной срок для проведения капитального ремонта многоквартирного дома региональным оператором;

в) расширения перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в случаях:

– установления наличия в многоквартирном доме конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, работы по капитальному ремонту которых входят в состав перечня услуг и (или) работ, установленного ч.1 ст.166 Жилищного

кодекса, но не были предусмотрены утвержденной региональной программой;

– принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящих в состав перечня услуг и работ по капитальному ремонту, указанных в ч.1 ст.166 Жилищного кодекса РФ, при условии принятия такими собственниками решения о финансировании данных услуг и работ за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт (далее – дополнительные взносы на капитальный ремонт), и (или) за счет иных источников (за исключением средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет взносов на капитальный ремонт, исходя из установленного минимального размера взноса);

г) переноса установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более ранний период (срок) в случаях:

– установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, исполнительным органом государственной власти Воронежской области, ответственным за проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов, при осуществлении им мониторинга, собственниками помещений в многоквартирном доме, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией, организацией, оказывающей услуги и выполняющей работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений, в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта, предусмотренного приказом департамента;

– принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, при условии достаточности средств фонда капитального ремонта для проведения капитального ремонта и (или) принятия такими собственниками решения об установлении дополнительных взносов на капитальный ремонт, и (или) о привлечении региональным оператором иных средств для проведения капитального ремонта в более ранний срок с последующим возмещением расходов регионального оператора за счет дополнительных взносов.

В каких случаях не требуется внесение изменений в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов?

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете без внесения изменений в региональную программу могут быть выполнены услуги и (или) проведены работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, если общим собранием собственников помещений принято решение:

а) о проведении капитального ремонта (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, и об источниках финансирования капитального ремонта;

б) об услугах и (или) работах, не входящих в состав перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, установленного ч.1 ст.166 Жилищного кодекса РФ и п.3 ст.3 закона Воронежской области, и их финансировании за счет взносов на капитальный ремонт, превышающих установленный минимальный размер взноса на капитальный ремонт, и (или) за счет иных источников финансирования (за исключением средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет взносов на капитальный ремонт, исходя из установленного минимального размера взноса).

На каком основании может быть принято решение об отказе от внесения изменений в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов?

Основанием для принятия решения об отказе внесения изменений в региональную программу, предусматривающих перенос срока капитального ремонта на более ранний срок, расширение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, установленного региональной программой, при формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете регионального оператора, являются:

а) непринятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт в случаях, установленных ч.1.1 ст.158 Жилищного кодекса РФ;

б) размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 90% от размера представленных к оплате счетов;

в) отказ собственников помещений в многоквартирном доме в принятии предложения регионального оператора о привлечении кредита, займа для проведения капитального ремонта в более ранний срок или с большим перечнем услуг и (или) работ, чем предусмотрено региональной программой;

г) непредставление и (или) непредставление в полном объеме документов, определенных формой (перечнем), утвержденной приказом

департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области.

Основанием для принятия решения об отказе от внесения изменений в региональную программу, предусматривающих перенос срока капитального ремонта (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более поздний срок, чем это предусмотрено региональной программой, при формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на специальном счете, является необходимость проведения капитального ремонта в срок, запланированный региональной программой в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным приказом департамента.

При этом **не допускается** принятие решения об отказе внесения изменений в региональную программу, предусматривающих перенос срока проведения капитального ремонта (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой, в случае установления необходимости проведения капитального ремонта (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Для чего нужны краткосрочные планы капитального ремонта многоквартирных домов и как они формируются?

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 обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока.

Краткосрочные планы реализации региональной программы формируются исходя из принципов:

1) использования на цели капитального ремонта остатков средств на счете, счетах регионального оператора, не использованных в предшествующем году, и прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году с учетом требований, установленных ст.185 Жилищного кодекса РФ;

2) необходимости корректировки объема работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах исходя из фактического уровня собираемости средств на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора;

3) актуализации в связи с проведением в порядке, предусмотренном ч.6 ст.189 Жилищного кодекса РФ, капитального ремонта многоквартирного дома в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера.

***Где можно ознакомиться с краткосрочными планами
реализации региональной программы
капитального ремонта многоквартирных домов?***

Краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области на 2014-2015 годы, 2015-2016 годы, 2016-2017 годы, 2017-2019 годы, 2020-2022 годы и 2023-2025 годы размещены на сайте регионального оператора (www.fkr36.ru), в разделе «Законодательство» (подраздел «Ведомственные нормативные правовые акты департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области, Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области и т.д.»).

III. ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Почему собственники помещений в многоквартирных домах обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Согласно ст.158 Жилищного кодекса РФ 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 жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме 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 общего имущества в многоквартирном доме, **в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт**, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме.

Когда возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт?

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении срока, установленного законом субъекта Российской Федерации, составляющего не менее 3 и не более 8 календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты.

Как взыскивается задолженность по взносам на капитальный ремонт?

В соответствии с Гражданским процессуальным кодексом РФ заявления о взыскании задолженности по взносам на капремонт, если она не превышает 500 тыс. рублей, рассматриваются мировыми судьями в упрощенном порядке – без вызова сторон.

Вынесенный мировым судьей приказ имеет силу исполнительного листа: на его основании судебный пристав-исполнитель списывает со счета должника сумму долга вместе с начисленной пеней и госпошлиной. Взыскание может быть обращено не только на денежные средства должника, но и на принадлежащее ему имущество.

Какой минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен в Воронежской области на 2023 год?

Приказом департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области №285 от 02.12.2022 установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт многоквартирных домов на 2023 год – **10,21 руб. в месяц на 1 кв. м.** общей площади принадлежащего собственнику жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Если квитанция на уплату взносов на капитальный ремонт утеряна или не доставлена почтой, как можно уплатить взнос?

На сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области (www.fkr36.ru) функционирует сервис «Личный кабинет» для собственников помещений в многоквартирных домах Воронежской области, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора».

Чтобы воспользоваться «Личным кабинетом», необходимо пройти регистрацию на сайте регионального оператора. В «Личном кабинете» пользователи могут не только ознакомиться с технической информацией о состоянии основных конструктивных элементов своего многоквартирного дома, но и с начислениями взносов на капитальный ремонт. Кроме того, в «Личном кабинете» собственник жилого и нежилого помещения может самостоятельно сформировать и распечатать квитанцию (счет) для уплаты взноса на капитальный ремонт, а также получать квитанцию в электронном виде.

С пошаговой инструкцией «**ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ для физических и юридических лиц, являющихся собственниками помещений, на портале Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области**» можно ознакомиться на сайте регионального оператора, в разделе «Рекомендации собственникам помещений».

Кто имеет право не уплачивать взносы на капитальный ремонт?

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.

Можно ли направлять доходы от использования общего имущества на уплату взносов на капитальный ремонт?

Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, принятым в соответствии с Жилищным кодексом РФ, уставом товарищества собственников жилья, уставом жилищного кооператива, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Какие предусмотрены льготы по уплате взносов на капитальный ремонт для пожилых людей?

В Воронежской области продолжают действовать дополнительные меры социальной поддержки граждан, достигших возраста 70 и 80 лет. Компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, рассчитанная исходя из

минимального размера взноса на капитальный ремонт на 1 кв. м. общей площади жилого помещения в месяц и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, установленного в Воронежской области, предоставляется гражданам ежемесячно в следующих размерах:

➤ одиноко проживающим неработающим собственникам жилого помещения, достигшим возраста 70 лет – 50%, одиноко проживающим неработающим собственникам жилого помещения, достигшим возраста 80 лет – 100%;

➤ проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет – 50%, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 80 лет – 100%;

➤ проживающим в составе семьи, в которой совместно проживают неработающие пенсионеры старше 70 лет и инвалиды I или II группы – в размере 50%; проживающим в составе семьи, в которой совместно проживают неработающие пенсионеры старше 80 лет и инвалиды I или II группы – в размере 100%.

В соответствии с законом Воронежской области №52-ОЗ от 05.06.2006 «О размерах областных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в Воронежской области» размер областного стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, составляет:

➤ **18 квадратных метров** общей площади жилого помещения – на одного члена семьи из трех и более человек;

➤ **42 квадратных метра** общей площади жилого помещения – на семью из двух человек;

➤ **33 квадратных метра** общей площади жилого помещения – на одиноко проживающего человека;

➤ **14 квадратных метров** жилой площади – на одного человека, проживающего в коммунальной квартире.

Компенсация предоставляется гражданам при отсутствии задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по её погашению и не

распространяется на пени, уплаченные собственниками в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

По всем вопросам, связанным с назначением компенсации, необходимо обращаться в орган социальной защиты по месту жительства.

IV. ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И СПОСОБЫ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ

Из чего формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома?

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, 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, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со ст.191 Жилищного кодекса РФ, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта.

Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма вышеуказанных 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.

Какие существуют способы формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома?

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;

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.

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:

- 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;
- владелец специального счета;
- 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 Жилищного кодекса РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Могут ли собственники помещений установить взнос на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный?

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть дополнен услугами и (или) работами, не

предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта.

Когда должно быть принято и реализовано решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта?

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 менее чем в течение 3 месяцев и не более чем в течение 6 месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение 15 дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора документов, предусмотренных ч.1 ст.172 Жилищного кодекса РФ.

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

Не позднее чем за месяц до окончания установленного срока орган местного самоуправления обязан информировать собственников помещений в многоквартирном доме о последствиях непринятия ими решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

Что будет, если собственники не выберут какой-либо способ формирования фонда капитального ремонта или не реализуют принятое ими решение?

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный Жилищным кодексом РФ срок, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора информации, предусмотренной ч.4 ст.172 Жилищного кодекса РФ, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении.

Каков порядок уплаты взносов на капитальный ремонт?

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники жилых 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.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в ч.3 ст.175 Жилищного кодекса РФ, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками жилых помещений на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены ч.2 ст.155 Жилищного кодекса РФ, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники нежилых помещений уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, предоставляемых лицами, уполномоченными в соответствии с требованиями ч.1 и ч.2 ст.171 Жилищного кодекса РФ, которые вправе представить платежный документ, содержащий расчет размеров взноса на капитальный ремонт на предстоящий календарный год, однократно в течение первого расчетного периода такого года. Собственник нежилого помещения вправе оплатить такой платежный документ единовременно в месяце, следующем за месяцем, в котором он представлен, либо ежемесячно равными долями в течение календарного года в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги,

если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации. В случае, если собственником нежилого помещения является юридическое лицо, платежный документ доставляется по адресу (месту нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица – иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности), по которому осуществляется связь с юридическим лицом.

Как осуществляется контроль за формированием фонда капитального ремонта?

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 ч.3 и ч.4 ст.170 Жилищного кодекса РФ, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

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.

Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.

Орган государственного жилищного надзора ведет реестр уведомлений, 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.

Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома?

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

В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены 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, принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с ч.4 ст.170 Жилищного кодекса РФ.

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.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу **через один год** после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Вышеуказанный срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете не применяется в случае, если решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора было принято органом местного самоуправления и решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда

капитального ремонта и последствиях выбора одного из них, на оказание собственникам расположенных в многоквартирном доме помещений помощи в принятии соответствующего решения и разъяснении порядка его реализации, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в этом случае вступает в силу **через один месяц** со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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 течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

При изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете обязан передать владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В каком случае многоквартирный дом может лишиться специального счета?

В случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет **менее чем 50%** от размера начисленных взносов на капитальный ремонт, орган государственного жилищного надзора в письменной форме уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора и о последствиях, предусмотренных настоящим Кодексом в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

Владелец специального счета, получивший уведомление органа государственного жилищного надзора, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме собственников помещений в данном

многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения установленного срока, владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

Региональный оператор, избранный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в качестве владельца специального счета и получивший уведомление органа государственного жилищного надзора, указанное в ч.8 ст.173 Жилищного кодекса РФ, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, и собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, установленного в соответствии с ч.8 ст.173 Жилищного кодекса РФ, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, лицо, указанное в ч.3 ст.164 Жилищного кодекса РФ, при непосредственном управлении многоквартирным домом обязаны инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

Если в течение пяти месяцев с даты получения уведомления задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора, и последнему не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в установленный срок, 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. Вышеизложенные положения Жилищного кодекса РФ не применяются в случае наличия займа и (или) кредита за проведенный капитальный ремонт, которые не погашены в сроки, установленные договором займа и (или) кредитным договором, и погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет.

На какие цели могут быть использованы средства фонда капитального ремонта многоквартирного дома?

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 ч.1 ст.166 Жилищного кодекса РФ, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома 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.

V. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

Кто может быть владельцем специального счета?

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;
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- 3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

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

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

Вышеуказанное уполномоченное лицо обязано представлять владельцу специального счета в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт.

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.

Договор специального счета является бессрочным. 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

Жилищного кодекса 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.

Что делать в случае ликвидации или банкротства владельца специального счета?

В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, прекращения управления многоквартирным домом лицами, являющимися владельцами специального счета и указанными в настоящей части. Дата прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом определяется в соответствии с требованиями ст.162 и ст.200 Жилищного кодекса РФ.

Не позднее чем за месяц до окончания вышеуказанного срока орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. В случае, если решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта не принято или не реализовано либо данное собрание не проведено, орган местного самоуправления принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета. При этом орган местного самоуправления направляет копию решения в адрес регионального оператора, органа государственного жилищного надзора, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет.

К новому владельцу специального счета, определенному на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с момента принятия такого решения переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, а также по иным договорам займа и (или) кредитным договорам, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

До момента определения нового владельца специального счета лица, являющиеся владельцами специального счета, обеспечивают надлежащее исполнение обязательств в соответствии с требованиями, установленными Жилищным кодексом РФ для владельцев специального счета.

Прежний владелец специального счета в течение трех дней с даты принятия решения о выборе владельца специального счета обязан передать, а новый владелец специального счета принять документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета, а также договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

***Можно ли средства, уплаченные на специальный счет,
размещать на банковском депозите?***

Владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме размещает временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации, соответствующей требованиям Жилищного кодекса РФ, на основании договора специального депозита, который заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут использоваться только в целях, указанных в ч.1 ст.174 Жилищного кодекса РФ.

Внесение денежных средств на специальный депозит осуществляется исключительно со специального счета. Возврат денежных средств, размещенных

на специальном депозите, и уплата процентов по нему допускаются только на специальный счет владельца такого счета.

На денежные средства, размещенные на специальном депозите, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца специального счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в п.1.1-1 и п.1.2 ч.2 ст.44 Жилищного кодекса РФ, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

В каком банке может быть открыт специальный счет?

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным Жилищным кодексом РФ, на своем официальном сайте в сети «Интернет».

Владелец специального счета обязан осуществлять контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям Жилищного кодекса РФ. В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям, владелец специального счета обязан уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью.

При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны принять такое решение в течение двух месяцев с момента их уведомления. Владелец специального счета, за исключением случаев, если он является инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в обязательном порядке уведомляется о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором планируется рассмотреть вопрос о выборе иной российской кредитной

организации для открытия специального счета, и вправе участвовать в таком собрании. Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, в течение трех календарных дней со дня проведения общего собрания, но не позднее двух месяцев со дня уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, направляется владельцу специального счета лицом, инициировавшим проведение такого общего собрания.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации в установленный срок, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение пятнадцати дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета.

Какие предусмотрены меры защиты средств, уплаченных на специальный счет в виде взносов на капремонт?

Федеральный закон №163-ФЗ от 25 мая 2020 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусматривает страхование денежных средств, размещенных на специальном счете (специальном депозите), предназначенном для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Закон распространяет действие системы страхования банковских вкладов на средства, которые собственники помещений в многоквартирных домах уплачивают в виде взносов на капитальный ремонт на специальные счета своих домов.

Страхование фондов капитального ремонта многоквартирных домов, формируемых на специальных счетах, будет осуществляться по следующим правилам:

- возмещение по специальному счету будет выплачиваться в размере 100% суммы, но не более 10 млн рублей по каждому специальному счету;
- возмещение по специальному счету будет выплачиваться отдельно от возмещения по иным вкладам;

- выплата будет осуществляться владельцу специального счета или его правопреемнику на новый специальный счет, открытый в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ;
- если банк, в котором был открыт специальный счет, выступал кредитором по отношению к вкладчику, то возмещение будет определяться исходя из разницы между суммой обязательств банка по специальному счету и суммой требований банка по обязательствам;
- выплата возмещения по специальному счету будет производиться Агентством по страхованию вкладов в течение 1 месяца со дня предоставления заявления, но не ранее 3 рабочих дней со дня получения Агентством необходимых в соответствии с законом сведений;
- на специальные счета не будут распространяться повышенные страховые ставки, уплачиваемые банками.

Как расторгнуть договор специального счета?

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. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о замене владельца специального счета, а также в других случаях замены владельца специального счета, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

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.

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 Жилищным кодексом РФ, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а 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.

Какие операции могут совершаться по специальному счету?

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 ч.1 ст.174 Жилищного кодекса РФ;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в ч.1 ст.174 Жилищного кодекса РФ, 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;

4.1) списание денежных средств во исполнение вступившего в законную силу решения суда;

4.2) списание ошибочно зачисленных на специальный счет денежных средств, связанное с ошибкой плательщика либо кредитной организации, при представлении владельцем специального счета заявления на возврат денежных средств, а также документа, подтверждающего оплату;

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

5.1) зачисление средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со ст.191 Жилищного кодекса РФ;

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 Жилищного кодекса РФ;

7.1) размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет;

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

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

Какие документы необходимо предоставить для осуществления операций по специальному счету?

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, предусматривающий в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а

также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору. 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.

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.

Банк отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены вышеуказанные документы.

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме, а также по запросу органа государственного жилищного надзора 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. Владелец специального счета ведет учет средств, поступивших на специальный счет, в соответствии с ч.2 ст.183 Жилищного кодекса РФ. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

VI. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СЧЕТЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Какие функции выполняет региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области?

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 Жилищным кодексом РФ, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

Может ли региональный оператор обанкротиться?

Региональный оператор не может быть признан несостоятельным (банкротом). Субъект Российской Федерации, как учредитель регионального оператора, не вправе принять решение о его ликвидации.

На какие цели могут использоваться взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений на счет регионального оператора?

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.

Региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям Жилищного кодекса РФ, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, зачисляются только на специальный счет, счет, счета регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

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

территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.

На денежные средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не может быть обращено взыскание по обязательствам регионального оператора, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в ст.44 Жилищного кодекса РФ, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, заключенных с подрядными организациями.

Какие обязанности и права имеют собственники помещений, уплачивающие взносы на счет регионального оператора?

Собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора:

1) ежемесячно и в полном объеме вносят на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

2) принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены Жилищным кодексом РФ, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме;

3) участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;

4) запрашивают и получают предусмотренные Жилищным кодексом РФ сведения (информацию) от заинтересованных лиц;

5) реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Если собственники помещений провели капитальный ремонт дома за свой счет, могут ли потраченные ими средства быть засчитаны в счет уплаты будущих взносов?

В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной

программой капитального ремонта, оплата этих услуг и (или) 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 оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с ч.4 ст.190 Жилищного кодекса РФ, 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, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Зачет средств осуществляется региональным оператором на основании следующих документов: договор на выполнение услуг и (или) работ, акт приемки, документы, подтверждающие оплату указанных услуг и (или) работ. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ являются акт приемки и документы, подтверждающие оплату указанных услуг и (или) работ. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление таким многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает мотивированное решение об осуществлении зачета, о котором в письменной форме уведомляет лицо, представившее документы.

Какие предусмотрены обязанности регионального оператора?

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, за счет иных не запрещенных законом средств.

Региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

1) в сроки, предусмотренные ч.3 ст.189 Жилищного кодекса РФ, 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, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

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

4.1) обеспечить установление в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту, в том числе недопуска собственником, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подрядной организации к проведению таких работ;

5) осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или)

краткосрочных планов их реализации, и (или) органов местного самоуправления, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;

6) в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, перечислять денежные средства фонда капитального ремонта на специальный счет или выплачивать собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта;

7) аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме;

8) вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме, а также с соблюдением иных требований, установленных Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации;

9) представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;

10) разместить на своем официальном сайте информацию о правах и об обязанностях собственников помещений в многоквартирном доме и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований настоящего Кодекса, нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, перечень которых определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

11) нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений;

12) исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

К выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, осуществлению капитального ремонта объектов капитального

строительства региональный оператор обязан привлечь индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, являющихся членами соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

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.

Как ведется учет фондов капитального ремонта многоквартирных домов на счете регионального оператора?

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. Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

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 пеней;

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;

4) кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.

Региональный оператор по запросу предоставляет вышеуказанные сведения 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 ч.3 ст.164 Жилищного кодекса РФ.

Отчет регионального оператора, содержащий вышеуказанные сведения, размещается ежеквартально на сайте регионального оператора по форме и в сроки, которые установлены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Каковы основные требования к финансовой устойчивости регионального оператора?

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 уполномоченного органа в размере не более 95 процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году.

Кто осуществляет контроль за деятельностью регионального оператора?

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.

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.

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

Какую ответственность несет региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирных домах?

Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

VII. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Кто принимает решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома?

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных ч.6 ст.189 Жилищного кодекса РФ.

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.

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, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение.

Что должно содержать решение собственников о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора 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 услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном ч.4 ст.190 Жилищного кодекса РФ;
- 3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете 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 услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 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 оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В случае, если в установленный срок 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 в течение месяца со дня истечения указанного срока принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта, уведомив собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятом решении.

В случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера решение о проведении капитального ремонта принимается в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта

Российской Федерации. В указанном случае капитальный ремонт многоквартирного дома осуществляется без его включения в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта и только в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, за счет средств регионального оператора, определенных ст.185 Жилищного кодекса РФ и законом субъекта Российской Федерации в качестве денежных средств для обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, и учитывается при ежегодной актуализации региональной программы капитального ремонта.

***Что будет, если дом со специальным счетом
не отремонтирован в срок,
установленный региональной программой?***

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 оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления 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 ч.3-6 ст.189 Жилищного кодекса РФ. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в установленный срок, 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 (за исключением случая наличия непогашенных кредита и (или) займа, погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на соответствующий специальный счет).

Кому и в какой срок региональный оператор обязан передать документы о проведенном капитальном ремонте?

В течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов.

Как региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта?

Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. 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 оказанных услуг и (или) выполненных работ. 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).

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 ч.1 ст.166 Жилищного кодекса РФ и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Как должен проводиться капитальный ремонт многоквартирного дома, в котором требовалось его проведение на дату приватизации первого жилого помещения?

В случае, если до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме такой многоквартирный дом был включен в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с нормами о порядке разработки планов капитального ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, но капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был, и при условии, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме после даты приватизации первого жилого помещения до даты включения такого многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта не проводился за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводит орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, являвшиеся наймодателем (далее – бывший наймодатель).

В случае, если за счет средств соответствующих бюджетов проведен капитальный ремонт только отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме, обязанность бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта распространяется на те элементы общего имущества в многоквартирном доме, капитальный ремонт которых не был проведен.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые требовалось провести на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, определяется бывшим наймодателем в порядке, установленном субъектом Российской Федерации, из числа установленных ч.1 ст.166 Жилищного кодекса РФ. Стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с требованиями ч.4 ст.190 Жилищного кодекса РФ. Срок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Проведение бывшим наймодателем капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется путем финансирования за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанное финансирование производится с учетом способа формирования фонда капитального ремонта путем перечисления средств на счет регионального оператора либо на специальный счет в порядке и на условиях, предусмотренных соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Обязательство бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не освобождает собственников помещений в многоквартирном доме от уплаты взносов на капитальный ремонт. Средства фонда капитального ремонта, формируемого собственниками помещений в многоквартирном доме, используются на проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме должны быть проинформированы в порядке, установленном субъектом Российской Федерации, об исполнении бывшим наймодателем обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме участвуют в принятии работ, выполненных в рамках исполнения обязанности бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта в соответствии с настоящей статьей, в порядке, предусмотренном для принятия работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта. Лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе подписывать соответствующие акты, определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

***Как уполномоченные представители собственников помещений
в многоквартирных домах могут оперативно сообщать
региональному оператору о некачественном проведении
капитального ремонта?***

Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области разработано и внедрено мобильное приложение «ФКРЗБ Онлайн». Приложение для операционных систем Android и iOS позволяет обеспечить

оперативное взаимодействие жителей многоквартирных домов с региональным оператором и подрядными организациями, выполняющими работы по капитальному ремонту.

Приложение позволяет жителям многоэтажек оперативно получать актуальную информацию о деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области и ходе реализации региональной программы капитального ремонта. С его помощью пользователи также могут отслеживать начисления по своим лицевым счетам и производить уплату взносов на капитальный ремонт.

Для уполномоченных представителей собственников помещений разработан дополнительный функционал мобильного приложения, позволяющий отслеживать технические характеристики своего дома, статус работ, которые предусмотрены по контракту – с указанием даты их начала и завершения.

Чтобы оперативно реагировать на случаи некачественного выполнения работ в ходе проведения капитального ремонта многоквартирных домов, уполномоченные представители собственников помещений могут воспользоваться интерактивной функцией «Сообщить о проблеме». Она позволяет направлять информацию и фотоматериалы в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области. Сообщение автоматически поступает в информационную систему АИС «ФКР» для рассмотрения сотрудниками технического контроля регионального оператора, а также на электронную почту подрядной организации. Отправитель сообщения может отслеживать, какие меры приняты региональным оператором и подрядной организацией для устранения возникшей проблемы.

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области



**Единый номер для приема звонков
(473) 260-22-14**

www.fkr36.ru

Подготовлено
отделом общественных связей и информационных технологий
Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области



Капитальный ремонт – новая жизнь Вашего дома

Воронеж
2023