

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах Пензенской области



**Как
продлить
жизнь
своему
дому?**



**Ответы на
самые
актуальные
вопросы**

***Управление ЖКХ и ГЗН Пензенской области,
Региональный фонд капитального ремонта
многоквартирных домов Пензенской области,
2018 год***

СОДЕРЖАНИЕ

I. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах.....7

- Какие виды работ могут проводиться при капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме?

II. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах9

Для чего нужна региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

Что включает в себя региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

По каким критериям определяется очередность проведения капитального ремонта при формировании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, на 2014-2042 годы?

Где можно ознакомиться с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

Как вносятся изменения в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

Для чего нужны и как утверждаются краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области?

Где можно ознакомиться с краткосрочными планами реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области?

Необходимо ли решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для переноса установленного срока капремонта на более поздний период или сокращения перечня планируемых работ?

Как перенести сроки капитального ремонта многоквартирного дома на более ранние при формировании фонда капитального ремонта на общем счете регионального оператора?

Как провести капитальный ремонт многоквартирного дома, ранее сроков, указанных в региональной программе капитального ремонта, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете?

Как зачесть потраченные на капитальный ремонт многоквартирного дома денежные средства в счет будущих платежей?

III. Взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома21

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

Когда возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт?

Какой минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен в Пензенской области на 2018 год?

Где можно уплатить взнос на капитальный ремонт?

Как оплатить взнос на капремонт через онлайн-банк?

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

Кто имеет право не уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Как быть собственникам многоквартирных домов, исключенных из региональной программы капитального ремонта в связи с физическим износом, превышающим 70%?

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

Какие предусмотрены льготы по уплате взносов на капитальный ремонт?

IV. Фонд капитального ремонта и способы его формирования28

Из чего формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома?

Какие существуют способы формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома?

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

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

Что будет, если собственники не выберут какой-либо способ формирования фонда капитального ремонта?

Может ли быть утвержден минимальный размер фондов капитального ремонта многоквартирных домов?

Каков порядок уплаты взносов на капитальный ремонт?

Как осуществляется контроль за формированием фонда капитального ремонта?

Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома?

Памятка по переходу с общего счета на специальный счет

Памятка по переходу со специального счета на общий счет

В каком случае многоквартирный дом может лишиться специального счета?

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

V. Формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете..... 39

Кто может быть владельцем специального счета?

Что делать в случае ликвидации или банкротства владельца специального счета?

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

В каком банке может быть открыт специальный счет?

Как расторгнуть договор специального счета?

Какие операции могут совершаться по специальному счету?

Какие документы необходимо предоставить для осуществления операций по специальному счету?

VI. Формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора47

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

Может ли региональный оператор обанкротиться?

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

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

Какие предусмотрены обязанности регионального оператора?

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

Каковы основные требования к финансовой устойчивости регионального оператора?

Кто осуществляет контроль за деятельностью регионального оператора?

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

VII. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме54

Кто принимает решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома?

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

Что будет, если дом, собственники которого формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не отремонтирован в срок, установленный региональной программой?

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

Как региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта?

Может ли оказываться государственная поддержка капитальному ремонту многоквартирных домов?

Как должен проводиться капитальный ремонт многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения?

Основные понятия

Управление ЖКХ и ГЗН Пензенской области	-	Управление жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области;
Госжилстройтехинспекция Пензенской области	-	Управление государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области;
Региональный оператор, Региональный фонд, Фонд	-	Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области;
МКД	-	многоквартирный дом;
подрядная организация	-	юридическое лицо или индивидуальный предприниматель (строительная организация), работающие в сфере строительства, действующие по поручению заказчика, организующие и выполняющие капитальный ремонт многоквартирного дома собственными силами или с привлечением сторонних организаций

Основные нормативные правовые акты, регулирующие организацию и проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Пензенской области

1. [Жилищный кодекс Российской Федерации](#);
2. [Закон Пензенской области от 01.07.2013 № 2403-ЗПО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области»](#)

I. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах

Вопрос

Какие виды работ могут проводиться при капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме?

Ответ

В соответствии с [частью 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) и статьей 12 Закона Пензенской области от 01.07.2013 № 2403-ЗПО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области» (далее – Закон), перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса, включает в себя:

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

Дополнительно за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, финансируются следующие виды работ:

- 1) утепление фасада;
- 2) переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 3) установка автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 4) разработка проектной документации, в случае если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;
- 5) проведение экспертизы проектной (сметной) документации по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах или проверки достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

6) оплата услуг по строительному контролю;

7) энергетическое обследование многоквартирного дома, проводимое в соответствии с Федеральным **законом** от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

8) техническая инвентаризация и паспортизация многоквартирного дома.

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 иных работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

II. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Вопрос

Для чего нужна региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

Ответ

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов (далее - государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта), контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором.

Вопрос *Что включает в себя региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?*

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

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (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. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем три квартиры. 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;

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

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

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

Региональной программой капитального ремонта в приоритетном порядке могут быть предусмотрены работы по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации. Требования к порядку определения плановых периодов проведения указанных работ устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Вопрос

По каким критериям определяется очередность проведения капитального ремонта при формировании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, на 2014-2042 годы?

Ответ

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации.

Основные критерии, которые учитывались при формировании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

В соответствии с [частью 3 статьи 168](#) Жилищного кодекса в первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

Дополнительные критерии:

- 1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 2) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) собираемость платежей за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме;
- 4) комплексность последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Вопрос

Где можно ознакомиться с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

Ответ

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, на 2014-2042 годы, утвержденная постановлением Правительства Пензенской области от 19.02.2014 №95-пП, размещена на сайте Управления ЖКХ и ГЗН Пензенской области (uprgkh.pnzreg.ru) в разделе «Модернизация жилищного фонда/ Нормативные документы по капитальному ремонту многоквартирных домов», а также на сайте Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области (далее – Фонд) (fkrmd58.ru) в разделе «Нормативные правовые акты/Региональные нормативные правовые акты».

Вопрос

Как вносятся изменения в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

Ответ

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год, не позднее 1 ноября каждого года.

Основаниями для актуализации региональной программы капитального ремонта являются:

1) появление многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) из региональной программы капитального ремонта;

2) изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта;

3) изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта, в том числе по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома.

Исполнительным органом государственной власти Пензенской области, уполномоченным в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утверждается краткосрочный план реализации региональной программы в порядке, установленном

нормативным правовым актом Правительства Пензенской области. Органы местного самоуправления Пензенской области обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы в порядке, установленном нормативным правовым актом Правительства Пензенской области.

Вопрос Для чего нужны и как утверждаются краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области?

Ответ 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. Органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в порядке, установленном этим нормативным правовым актом.

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 [статьей 185](#) Жилищного кодекса;

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 [частью 6 статьи 189](#) Жилищного кодекса, капитального ремонта многоквартирного дома в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера.

В соответствии с постановлением Правительства Пензенской области от 18.02.2014 № 94-пП «О порядке утверждения

краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области», органы местного самоуправления муниципальных образований Пензенской области ежегодно, не позднее 01 октября года, предшествующего планируемому, утверждают краткосрочные Планы реализации на муниципальном уровне. Утвержденные органами местного самоуправления муниципального образования Пензенской области краткосрочные Планы реализации не позднее 10 дней со дня их утверждения направляются в исполнительный орган государственной власти Пензенской области, уполномоченный в сфере жилищно-коммунального хозяйства, (далее - Уполномоченный орган). Уполномоченный орган на основании представленных органами местного самоуправления муниципальных образований Пензенской области Краткосрочных планов реализации в течение месяца со дня их поступления формирует проект Краткосрочного плана реализации на очередной краткосрочный период, готовит проект нормативного правового акта об утверждении Краткосрочного плана реализации и направляет его на утверждение в Правительство Пензенской области.

Утвержденный краткосрочный План реализации на очередной краткосрочный период размещается на официальном сайте уполномоченного органа.

Краткосрочные Планы реализации должны учитывать следующие изменения:

1) выбытие или появление многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области;

2) изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области;

3) изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области;

4) изменение видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

5) иные основания, влекущие необходимость внесения изменений в краткосрочные Планы реализации.

Краткосрочные Планы реализации разрабатываются на

основе смет, разработанных для каждого многоквартирного дома.

Краткосрочный План реализации формируется как актуализированные выписки на последующие три года, с распределением по годам в пределах указанного срока из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, в соответствии с разделами и приложениями. В краткосрочных планах реализации указываются следующие данные:

- 1) плановый период (год/квартал) проведения работ по капитальному ремонту;
- 2) муниципальное образование, в котором находится многоквартирный дом;
- 3) многоквартирный дом, его адрес, номер (или иные идентификаторы дома);
- 4) вид работы/услуги по капитальному ремонту с указанием технических/конструктивных элементов объекта общего имущества;
- 5) объем финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Вопрос

Где можно ознакомиться с краткосрочными планами реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области?

Ответ

Краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, на 2014 год, 2015-2016 годы и 2016-2018 годы размещены на сайте Управления ЖКХ и ГЗН Пензенской области (uprgkh.pnzreg.ru) в разделе «Модернизация жилищного фонда/ Нормативные документы по капитальному ремонту многоквартирных домов», а также на сайте Фонда (fkrmd58.ru) в разделе «Нормативные правовые акты/Региональные нормативные правовые акты».

Вопрос

Необходимо ли решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для переноса установленного срока капремонта на более поздний период или сокращения перечня планируемых работ?

Ответ

Внесение в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному

ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, если:

1) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

2) 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 повторные оказания таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным [частью 7 статьи 189](#) Жилищного кодекса. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4) в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, определена невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома;

5) внесение в региональную программу капитального ремонта изменений обусловлено изменением сроков проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, в соответствии с требованиями части 3.1 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Изменения в региональную программу капитального ремонта по основанию, предусмотренному [пунктом 4 части 4](#) статьи 168

Жилищного кодекса, должны предусматривать плановый период оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) после устранения соответствующих обстоятельств. Сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по основанию, предусмотренному [пунктом 4 части 4](#) статьи 168 Жилищного кодекса, не допускается.

Вопрос *Как перенести сроки капитального ремонта многоквартирного дома на более ранние при формировании фонда капитального ремонта на общем счете регионального оператора?*

Ответ В соответствии с частью 1 статьи 182 Жилищного кодекса, региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на общем счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта.

Перенести сроки капитального ремонта многоквартирного дома, собственники которого формируют фонд капитального ремонта на общем счете регионального оператора, на более ранние, можно в соответствии с постановлением Правительства Пензенской области от 30.12.2016 №671-пП «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Пензенской области», (далее - Порядок).

Согласно Порядку, лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, и (или) органами местного самоуправления муниципальных образований Пензенской области, в дополнение к информации о техническом состоянии многоквартирных домов, в Госжилстройтехинспекцию Пензенской области (далее - Уполномоченный орган) могут быть представлены следующие документы:

- заключение специализированной организации, имеющей допуск к обследованию строительных конструкций зданий и сооружений, по результатам обследования, проведенного с применением СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», подтверждающие техническое состояние основных конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме,

указанное в пункте 5 части 2 статьи 10 Закона;

- протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с решением о досрочном проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома ранее планового года проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, установленного в региональной программе, с указанием видов работ и (или) услуг.

Указанные документы направлять в срок до 15 июля года, предшествующего планируемому.

Уполномоченный орган ежеквартально, но в срок не позднее 1 сентября текущего года, осуществляет свод представленных сведений о техническом состоянии всех многоквартирных домов и направляет результаты мониторинга в виде Предложений по актуализации региональной программы с приложением всех документов, указанных в п. 3.5 ст. 3 Порядка, в исполнительный орган государственной власти Пензенской области, уполномоченный в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В соответствии с постановлением Правительства Пензенской области от 14.02.2014 №89-пП «Об утверждении порядка использования критериев при определении в региональной программе капитального ремонта очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (с последующими изменениями) очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого принято решение о досрочном проведении капитального ремонта, определяется периодом, не превышающим трех календарных лет, начиная с планируемого года, следующим за годом принятия уполномоченным органом указанного решения.

Конкретизация сроков по годам в пределах указанного трехлетнего периода определяется исходя из фактического уровня собираемости средств на капитальный ремонт по многоквартирному дому и с учетом требований к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, установленных статьей 17 Закона.

Собственники вправе самостоятельно произвести экспертизу технического состояния основных конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, привлекая по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома специализированную организацию, имеющую допуск к обследованию строительных конструкций зданий и сооружений. Образцы протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах о принятии решения о досрочном проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме размещены на сайте Регионального фонда fkrmd58.ru в разделе «Собственникам/Формы документов».

Вопрос Как провести капитальный ремонт многоквартирного дома, ранее сроков, указанных в региональной программе капитального ремонта, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете?

Ответ В случае формирования фонда капитального ремонта собственниками помещений на специальном счете, собственники самостоятельно решают все вопросы, касающиеся проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

В этом случае сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, для собственников становятся предельными — то есть капремонт можно провести в любое время, но не позже сроков, установленных региональной программой капитального ремонта.

Чтобы организовать капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники которого формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, необходимо:

1. Провести общее собрание, на котором будут приняты решения по следующим вопросам (не менее 2/3 голосов собственников):

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (далее — уполномоченное лицо).

2. Заключить договор с подрядной организацией, имеющей допуск к работам по капитальному ремонту общедомового имущества.

3. Передать владельцу специального счёта следующие документы:

- 1) Протокол об организации проведения капитального ремонта, приложение 1 «Реестр собственников всех помещений», приложение 2 «Список собственников помещений, присутствующих на собрании с результатами голосования», приложение 3 «Предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»
- 2) Договор с подрядной организацией, подписанный уполномоченным лицом, со сметным расчетом;
- 3) Акт выполненных работ.

4) Заявление об оплате работ со специального счета (если предусмотрен аванс – заявление на оплату аванса)

Указанные документы владелец специального счёта передаёт в банк для осуществления перевода средств подрядчику.

Образцы протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах, о принятии решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме размещены на сайте Регионального фонда <http://fkrmd58.ru/> в разделе «Собственникам/Формы документов».

Вопрос

Как зачесть потраченные на капитальный ремонт многоквартирного дома денежные средства в счет будущих платежей?

Ответ

На основании части 5 статьи Жилищного кодекса, статьи 16 Закона региональный оператор засчитывает в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт при наличии одновременно следующих условий:

1. собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;

2. выполненные работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества предусмотрены Региональной программой для проведения в данном МКД;

3. работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества выполнены до наступления установленного Региональной программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в этом МКД, но **не ранее срока утверждения Региональной программы**, т.е. не ранее 19 февраля 2014 года;

4. оплата работ (услуг) по капитальному ремонту была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора;

5. наличие Приказа Управления ЖКХ и ГЗН Пензенской области о отсутствии необходимости повторного выполнения работ по капитальному ремонту в срок, установленный Региональной программой, в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД;

6. засчитывается размер оплаченных средств на капитальный ремонт, не превышающий размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ;

7. работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества МКД полностью оплачены подрядной организацией, что подтверждается соответствующими документами;

8. представленные собственниками документы подтверждают выполнение работ (оказание услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

9. решение собственников о проведении зачета соответствует нормам жилищного и гражданского законодательства.

Для осуществления зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества лицо, уполномоченное действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, представляет в Управление ЖКХ и ГЗН Пензенской области следующие документы:

1. Протокол общего собрания собственников помещений МКД, содержащего решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД, который по форме и содержанию соответствует требованиям статьи 181.2 Гражданского кодекса РФ, статьям 46 и 189 Жилищного кодекса;

2. Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, содержащего решение о проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт, который по форме и содержанию соответствует требованиям статьи 181.2 Гражданского кодекса РФ, статье 46 Жилищного кодекса;

3. Договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества;

4. Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ;

5. Документы об оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Вторым этапом лицо, уполномоченное действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, представляет региональному оператору следующие документы:

1. Протокол общего собрания собственников помещений МКД, содержащего решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД, который по форме и содержанию соответствует требованиям статьи 181.2 Гражданского кодекса РФ, статьям 46 и 189 Жилищного кодекса;

2. Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, содержащего решение о проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт, который по форме и содержанию соответствует требованиям статьи 181.2 Гражданского кодекса РФ, статье 46 Жилищного кодекса РФ;

3. Договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества;

4. Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных

работ;

5. Документы об оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ

6. Приказ Управления ЖКХ и ГЗН Пензенской области об отсутствии необходимости повторного капремонта в срок, указанный в Программе.

Указанные документы (оригиналы) представляются региональному оператору лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников помещений в МКД. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов на соответствие их действующему законодательству и принимает мотивированное решение о проведении зачета стоимости ранее проведенных работ по капитальному ремонту либо об отказе в проведении такого зачета.

Образцы протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах о зачете потраченных денежных средств в счет будущих платежей размещены на сайте Регионального фонда fkrmd58.ru в разделе «Собственникам/Формы документов».

III. Взносы на капитальный ремонт многоквартирных домов

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

Ответ Согласно статье 158 Жилищного кодекса 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.

Вопрос

Когда возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт?

Ответ

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

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении трех лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой 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.

Вопрос

Какой минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен в Пензенской области на 2018 год?

Ответ

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Пензенской области на 2014 год был утвержден постановлением Правительства Пензенской области от 16.12.2013 №950-пП в размере 6,6 руб. на один квадратный метр общей площади помещения в месяц; на 2015 год минимальный размер взноса установлен постановлением Правительства Пензенской области от 31.10.2014 №752-пП в размере 6,9 руб. на один квадратный метр общей площади помещения в месяц; на 2016 год минимальный размер взноса установлен постановлением Правительства Пензенской области от 30.10.2015 №609-пП в размере также 6,9 руб. на один квадратный метр общей площади помещения в месяц, то есть 2 года минимальный размер взноса не менялся.

На 2017 год минимальный размер взноса утвержден постановлением Правительства Пензенской области от 31.10.2016

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 как жилого, так и нежилого помещения может самостоятельно сформировать и распечатать счет-квитанцию для уплаты взноса на капитальный ремонт.

С пошаговыми инструкциями для собственников «Регистрация в «Личном кабинете» и получение квитанции в электронном виде» можно ознакомиться на сайте регионального оператора в разделе «Собственникам».

Вопрос

Кто имеет право не уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Ответ

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.

Вопрос

Как быть собственникам многоквартирных домов, исключенных из региональной программы капитального ремонта в связи с физическим износом, превышающем 70%?

Ответ

В соответствии с п. 1,2 ч. 1-1. ст. 9 в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, утвержденную постановлением Правительства Пензенской области от 19.02.2014 № 95-пП, не включаются многоквартирные дома: физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов.

Постановлением Правительства Пензенской области от

10.07.2017 № 333-пП «О мерах по реализации отдельных положений пункта 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации» утвержден Порядок проведения реконструкции, сноса либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в отношении многоквартирных домов (далее – МКД), исключенных из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области (далее – Порядок).

В соответствии с пунктом 3 Порядка собственникам помещений МКД, исключенного из Региональной программы, необходимо принять одно из следующих решений:

- о проведении капитального ремонта с целью восстановления утраченных технических характеристик за счет средств собственников помещений в МКД;

- о сносе или реконструкции указанного дома за счет средств собственников помещений;

- об обращении в межведомственную комиссию по оценке жилищного фонда в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее – Постановление № 47).

Решение принимается на общем собрании собственников помещений в МКД и оформляется протоколом общего собрания собственников помещений, который в течение 10 дней направляется в Управление ЖКХ и ГЗН Пензенской области, орган местного самоуправления и в Госжилстройтехинспекцию Пензенской области.

В случае принятия собственниками помещений решений о проведении капитального ремонта с целью восстановления утраченных технических характеристик, о сносе или реконструкции дома за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, срок проведения запланированных мероприятий **не должен превышать 2 года.**

В случае принятия решения об обращении в межведомственную комиссию по оценке жилищного фонда в соответствии с Постановлением № 47, собственники помещений в течение месяца со дня его принятия подают заявление в межведомственную комиссию.

Если собственниками помещений не принято ни одно из вышеперечисленных решений, Госжилстройтехинспекция Пензенской области подготавливает заключение в пределах компетенции и направляет его в соответствии с п. 42 Постановления № 47 в межведомственную комиссию по оценке жилищного фонда.

Порядок дальнейшего использования помещений, сроки отселения физических и юридических лиц определяются актом органа, принявшего решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, сроки сноса или реконструкции такого дома - в требовании, направляемом данным органом собственникам помещений в таком доме.

В случае если собственники в установленный срок не осуществили реконструкцию или снос такого дома, земельный участок, на котором расположен такой дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд в порядке, установленном статьей 32 Жилищного кодекса.

После проведения работ по капитальному ремонту с целью восстановления утраченных технических характеристик многоквартирного дома или его реконструкции собственники помещений многоквартирного дома проводят техническое обследование его основных конструктивных элементов и результаты направляют в орган местного самоуправления и в Госжилстройтехинспекцию Пензенской области. В случае отсутствия оснований для не включения в региональную программу капитального ремонта такого многоквартирного дома он подлежит включению в нее в порядке, установленном Правительством Пензенской области.

Вопрос

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

Ответ

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, 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.

Вопрос

Какие предусмотрены льготы по уплате взносов на капитальный ремонт?

Ответ На основании статьи 1 Закона Пензенской области от 20.12.2004 № 715-ЗПО «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан, проживающих на территории Пензенской области» (с последующими изменениями) (далее – Закон Пензенской области), предусмотрена компенсация расходов на уплату взносов на капитальный ремонт:

1) одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов;

2) одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет, - в размере ста процентов;

3) проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов;

4) проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет, - в размере ста процентов.

В соответствии со статьей 3 действие Закона Пензенской области распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2016 г.

Компенсации рассчитываются исходя из величины регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг (далее - региональный стандарт).

В настоящее время в Пензенской области действуют региональные стандарты, утвержденные постановлением Правительства Пензенской области от 29.12.2015 № 753-пП «Об утверждении региональных стандартов, используемых для расчета размеров субсидий гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (с последующими изменениями).

Для назначения компенсации гражданам, достигшим возраста 70 и 80 и более лет, необходимо представить следующие документы:

- паспорт;
- трудовую книжку;
- квитанции об оплате жилищно-коммунальных услуг, включая оплату взносов на капитальный ремонт (без задолженности);
- свидетельство о праве собственности на жилое помещение;
- справку о составе семьи.

Заявление и документы гражданином предоставляются в орган социальной защиты населения по месту жительства лично, либо через законного представителя, либо через многофункциональные центры.

Также, в соответствии с федеральным и региональным законодательством компенсация расходов на уплату взносов на капитальный ремонт предусмотрена для следующих категорий граждан:

- ветераны труда, труженики тыла, реабилитированные граждане, граждане, пострадавшие от политических репрессий, женщины, награжденные наградой Пензенской области – медалью «Материнская доблесть 1 и 2 степени» при наличии несовершеннолетних детей, пользующиеся мерами социальной поддержки при оплате ЖКУ, включая взносы на капитальный ремонт, в размере 50 процентов от регионального стандарта стоимости ЖКУ;

- «Федеральные» льготники: инвалиды I и II групп, дети-инвалиды, граждане, имеющие детей-инвалидов, участники и инвалиды ВОВ, ветераны боевых действий, граждане, подвергшиеся радиационному воздействию, пользующиеся мерами социальной поддержки при оплате ЖКУ, включая взносы на капитальный ремонт, в размере 50 процентов от регионального стандарта стоимости ЖКУ.

В соответствии со статьей 159 Жилищного кодекса гражданам, расходы которых на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, предоставляются субсидии.

Субсидии предоставляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным им учреждением гражданам на основании их [заявлений](#).

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам при [отсутствии](#) у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

В соответствии с частью 3 статьи 160 Жилищного кодекса компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предоставляются гражданам также при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

В соответствии с принятым законодательством предусмотрена компенсация, а не освобождение от уплаты взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома. Таким образом, квитанции на оплату взносов на капитальный ремонт содержат стопроцентное начисление.

IV. Фонд капитального ремонта и способы его формирования

Вопрос

Из чего формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома?

Ответ

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 [статьей 191](#) Жилищного кодекса, 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 указанных 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.

Вопрос

Какие существуют способы формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома?

Ответ

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:

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

2) владелец специального счета;

3) 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, 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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном настоящим Законом порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта собственниками помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, должно быть принято и реализовано не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати 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 [частью 1 статьи 172 Жилищного кодекса](#). 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.

Вопрос

Что будет, если собственники не выберут какой-либо способ формирования фонда капитального ремонта?

Ответ

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 срок, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора информации, предусмотренной [частью 4 статьи 172](#) Жилищного кодекса, 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.

Вопрос

Может ли быть утвержден минимальный размер фондов капитального ремонта многоквартирных домов?

Ответ

Законом субъекта Российской Федерации устанавливается минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, который не может превышать пятьдесят процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определенной в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких

собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

Вопрос

Каков порядок уплаты взносов на капитальный ремонт?

Ответ

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, ежемесячно в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, но не позднее 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в [части 3 статьи 175](#) Жилищного кодекса, взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками жилых помещений 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 [частью 2 статьи 155](#) Жилищного кодекса, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства), представляемых лицами, уполномоченными в соответствии с требованиями Закона, 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 в многоквартирном доме 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 [частями 1 и 2](#) статьи 5 Закона, в зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта данного многоквартирного дома.

В случае, если собственником нежилого помещения в многоквартирном доме 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.

Вопрос

Как осуществляется контроль за формированием фонда капитального ремонта?

Ответ

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных [частями 3 и 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса, 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.

Орган государственного жилищного надзора предоставляет указанные сведения в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации

государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, в [порядке](#), установленном этим федеральным органом.

Указанный федеральный орган размещает предоставленные органом государственного жилищного надзора сведения в системе в [порядке и в сроки](#), которые определены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Вопрос

Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома?

Ответ

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 [частью 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса.

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.

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, 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

*Вопрос**В каком случае многоквартирный дом может лишиться специального счета?**Ответ*

В случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера начисленных взносов на капитальный ремонт, орган государственного жилищного надзора в письменной форме или с использованием системы 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 Жилищным 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 и с использованием системы 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 [части 8](#) статьи 173 Жилищного кодекса, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме и с использованием системы 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 [частью 8](#) статьи 173 Жилищного кодекса, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, лицо, указанное в [части 3](#) статьи 164 Жилищного кодекса, 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 срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Вышеизложенные положения Жилищного кодекса 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.

Вопрос

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

Ответ

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с **законодательством** о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт,

установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных [частью 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса, 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. При этом собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные предусмотренные [статьей 32](#) Жилищного кодекса права.

V. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Вопрос

Кто может быть владельцем специального счета?

Ответ

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, в том числе с использованием системы, 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 бессрчным.

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

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

Вопрос

Что делать в случае ликвидации или банкротства владельца специального счета?

Ответ

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 [статей 162 и 200](#) Жилищного кодекса.

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 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).

Вопрос

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

Ответ

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, установленным [частью 2 статьи 176](#) Жилищного кодекса, на основании договора специального депозита, который заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и с особенностями, установленными Жилищным кодексом.

Доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут использоваться только в целях, указанных в [части 1 статьи 174](#) Жилищного кодекса.

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 [пунктах 1.1-1 и 1.2 части 2 статьи 44](#) Жилищного кодекса, 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.

Вопрос

В каком банке может быть открыт специальный счет?

Ответ 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 настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет".

Владелец специального счета обязан осуществлять контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям Жилищного кодекса. 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.

Вопрос

Как расторгнуть договор специального счета?

Ответ

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, 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, 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.

Вопрос *Какие операции могут совершаться по специальному счету?*

Ответ По специальному счету могут совершаться следующие операции:

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

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

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

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

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 [статьей 191](#) Жилищного

кодекса;

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

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных [частью 2 статьи 174](#) Жилищного кодекса;

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 Жилищного кодексом.

Операции по специальному счету, не предусмотренные [частью 1](#) статьи 177 Жилищного кодекса, не допускаются.

Вопрос *Какие документы необходимо предоставить для осуществления операций по специальному счету?*

Ответ 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 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;

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 правилами части 2 статьи 183 Жилищного кодекса. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

VI. Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

Вопрос *Какие функции выполняет региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области?*

Ответ Функциями регионального оператора являются:

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

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

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

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

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

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

Вопрос

Может ли региональный оператор обанкротиться?

Ответ

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

Вопрос

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

Ответ

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, в [порядке](#) и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. При этом доходы, полученные от размещения временно свободных

средств, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

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 **пункте 1.2 части 2 статьи 44** Жилищного кодекса, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, заключенных с подрядными организациями.

В случае признания регионального оператора банкротом денежные средства, которые получены региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не включаются в конкурсную массу.

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

Ответ 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 указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

2) принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены настоящим Кодексом, 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 сведения (информацию) от заинтересованных лиц;

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

Вопрос Какие предусмотрены обязанности регионального оператора?

Ответ 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 [частью 3 статьи 189](#) Жилищного кодекса, подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

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

3) привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними

от своего имени соответствующие договоры, 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, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;

6) в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, 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, 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 Жилищного 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, 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.

Вопрос

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

Ответ

Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в

многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее - система учета фондов капитального ремонта). Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

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 [части 3 статьи 164 Жилищного кодекса](#).

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.

Вопрос

Каковы основные требования к финансовой устойчивости регионального оператора?

Ответ

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 Правительства Пензенской области в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году. При этом доля, указанная в [части 2 статьи 185](#) Жилищного кодекса, устанавливается в размере 90 процентов с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде.

Вопрос

Кто осуществляет контроль за деятельностью регионального оператора?

Ответ

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.

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

Ответ Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с Жилищным 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

Вопрос *Кто принимает решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома?*

Ответ Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных **частью 6** статьи 189 Жилищного кодекса.

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.

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

Ответ 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 [частью 4 статьи 190](#) Жилищного кодекса;
- 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 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 [статьей 185](#) Жилищного кодекса 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.

Вопрос *Что будет, если дом, собственники которого формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не отремонтирован в срок, установленный региональной программой?*

Ответ 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 [частями 3 - 6](#) статьи 189 Жилищного кодекса.

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).

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

Как региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта?

Ответ

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).

Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в 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 [части 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с [частью 2 статьи 166](#) Жилищного кодекса, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Вопрос

Может ли оказываться государственная поддержка капитальному ремонту многоквартирных домов?

Ответ

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

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном

Вопрос

Как должен проводиться капитальный ремонт многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения?

Ответ

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 в соответствии с требованиями статьи 191.1 Жилищного кодекса 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 частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса. 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 части 4 статьи 190 Жилищного кодекса. 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.

Не растрачивайте денежные средства, собранные на капитальный ремонт общего имущества Вашего дома, напрасно!

Направьте их на техническое обследование дома для определения особо важных работ по проведению капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома с целью продления жизни Вашего дома!

Ознакомиться с ходом работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Пензенской области можно на сайте Регионального фонда в разделе «Ход капитального ремонта (фото и видео)» (fkrmd58.ru).
