

Живи Как Хозяин

*Капитальный ремонт
в многоквартирном доме*

2023 г.



Об авторе



Казаков Роман Владимирович – эксперт в сфере ЖКХ, кандидат технических наук. Директор АНО «Институт развития ЖКХ», Председатель Координационного совета МОД «Народный контроль в ЖКХ».

Автор и руководитель социально-значимых проектов «Академия домового управления», «Общественная жилищная инспекция», «Центр помощи по вопросам ЖКХ». Лауреат Национальной премии «Гражданская инициатива» и Всероссийского конкурса «Мой проект – моей стране».

Об издании

Несмотря на то, что программа капитального ремонта многоквартирных домов в подавляющем большинстве регионов нашей страны реализуется уже не первый год, для многих граждан система капитального ремонта по-прежнему остается недостаточно понятной и прозрачной, вызывает скепсис и недоверие.

Работа приемных МОД «Народный контроль в ЖКХ» показывает, что в среднем каждый 10-й вопрос так или иначе касается системы капитального ремонта. В чем отличие текущего ремонта от капитального? Как открыть спецсчет на капремонт? На что можно потратить накопленные деньги? Как ускорить капремонт в своем доме? Эти и многие другие вопросы ежедневно требуют ответа у большого числа горожан.

Чтобы ответить на накопившиеся вопросы и внести дополнительную ясность и прозрачность хитросплетения системы капитального ремонта и роли собственника в процессе накопления, контроля и расходования денежных средств МОД «Народный контроль в ЖКХ» в рамках проекта «Центр помощи по вопросам ЖКХ», реализуемого при финансовой поддержке Администрации города Красноярска было подготовлено данное методическое пособие.

Какие работы относятся к капитальному ремонту?

Перечень работ, которые могут быть выполнены за счет накопленных на капитальный ремонт средств, определяется как федеральным, так и региональным законодательством. В частности, Жилищным кодексом РФ определено, что к капитальному ремонту относятся:



ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
2. Ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
3. Ремонт крыши;
4. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
5. Ремонт фасада;
6. Ремонт фундамента многоквартирного дома.



Органами власти региона данный перечень может быть дополнен работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке общедомовых приборов учета потребления ресурсов, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа), а также другими видами услуг и работ.



ч. 2 ст. 166 Жилищного кодекса РФ

В Красноярском крае, например, Законодательное Собрание дополнило федеральный перечень не только возможностью установки 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), но и предусмотрело расходование денежных средств капремонта на разработку проектной и сметной документации на выполнение услуг и работ по капитальному ремонту, проведение проверки достоверности определения сметной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту, проведение строительного контроля в процессе капитального ремонта.



ч. 1 ст. 14 Закона Красноярского края от 27.06.2013 N 4-1451





Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут включать в себя работы по замене и восстановлению несущих строительных конструкций и инженерных сетей, отнесенных в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства.



ч. 5 ст. 166 Жилищного кодекса РФ

Вышеперечисленные нормы строго регламентируют расходование денежных средств, накопленных исходя из величины минимального взноса на капитальный ремонт, утвержденного исполнительной властью того или иного региона. Однако, если собственники на общем собрании установили величину взноса на капитальный ремонт выше минимального, часть средств, накопленная за счет данного превышения, по решению общего собрания может быть израсходована на финансирование любых услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.



ч. 3 ст. 166 Жилищного кодекса РФ



Как определяется очередность и сроки проведения капитального ремонта?

Все многоквартирные дома на территории региона, за исключением признанных аварийными и подлежащими сносу и реконструкции, заносятся в региональную программу капитального ремонта вместе с предусмотренным по каждому из них перечнем работ и услуг, а также плановым периодом их выполнения.



ч. 1,2 ст. 168 Жилищного кодекса РФ

Региональная программа актуализируется не реже, чем раз в год.

Решение общего собрания собственников в многоквартирном доме для сокращения перечня планируемых к выполнению работ, либо отнесения срока проведения капитального ремонта на более поздний период не требуется в следующих случаях:



ч. 4 ст. 168 Жилищного кодекса РФ

- 1) сокращение перечня планируемых видов услуг и работ по капитальному ремонту обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;
- 2) запланированный вид услуг и работ по капитальному ремонту был проведен ранее и при этом установлено, что повторное оказание таких услуг и выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;
- 3) в связи с невыполнением в установленные региональной программой сроки собственниками помещений в многоквартирном доме, копившими

деньги на спецсчете, запланированного вида работ, и установленной необходимостью проведения таких работ, органом местного самоуправления принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется на основании утвержденного в регионе Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края.

4) оказывать услуги или выполнять работы по капитальному ремонту невозможно в связи с воспрепятствованием собственниками помещений в многоквартирном доме, или лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, выразившемся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме 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, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.

Для того чтобы конкретизировать сроки проведения капитального ремонта, уточнить виды планируемых к выполнению работ, а также виды и объемы государственной, либо муниципальной поддержки, в регионе утверждаются краткосрочные планы реализации региональной программы капремонта. Каждый план утверждается сроком на 3 года с распределением вышеперечисленной информации по каждому году отдельно.



ч. 7 ст. 168 Жилищного кодекса РФ

Можно ли приблизить проведение капитального ремонта?

Сроки проведения капитального ремонта также могут быть изменены при наличии особой необходимости. Инициировать рассмотрение вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта могут:



п. 6 Приложения к постановлению Правительства Красноярского края от 28 декабря 2015 г. N 725-п

1. Региональный оператор;
2. Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края;
3. Орган местного самоуправления муниципального образования Красноярского края;
4. Орган муниципального жилищного контроля;
5. Управляющая организация;
6. Лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Для рассмотрения такой заявки должен быть предоставлен следующий пакет документов:



п. 7 Приложения к постановлению Правительства Красноярского края от 28 декабря 2015 г. N 725-п

1. Заявление об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
2. Заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительное техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме (при наличии);

3. Заверенная управляющей организацией копия технического паспорта многоквартирного дома;
4. Заверенные управляющей организацией копии актов осмотра технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;
5. Копия заключения специализированной организации по обследованию технического состояния здания.

Заключение выполняется по форме, установленной приложением Б к государственному стандарту ГОСТ 31937-2011. "Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния", и содержит информацию об обследовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.



Такое заключение должно быть получено не ранее чем за 3 месяца до даты подачи заявления и заверено управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом

6. Заверенные управляющей организацией копии актов проверок технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, актов проверок, предписаний об устранении выявленных нарушений, выданных Службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, и (или) актов плановых (внеплановых) проверок, выданных органами местного самоуправления, осуществляющими муниципальный жилищный контроль (при наличии);
7. Заверенная органом местного самоуправления муниципального образования Красноярского края копия решения межведомственной комиссии об оценке соответствия многоквартирного дома установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. N 47 требованиям (при наличии);

8. Материалы фотофиксации, имеющие четкое цветное фотоизображение технического состояния многоквартирного дома, конструктивных элементов и (или) инженерных систем многоквартирного дома;

9. Иные документы и информацию по собственной инициативе.

Основания для принятия комиссией решения об отсутствии необходимости проведения капремонта следующие:



п. 13 Приложения к постановлению Правительства Красноярского края
от 28 декабря 2015 г. N 725-п

- 1) надлежащее техническое состояние многоквартирного дома, его конструктивных элементов и инженерных систем;
- 2) многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Основание для принятия комиссией решения о необходимости проведения капремонта одно: ненадлежащее техническое состояние многоквартирного дома, его конструктивных элементов и инженерных систем.



п. 13.1 Приложения к постановлению Правительства Красноярского края
от 28 декабря 2015 г. N 725-п

На основании рекомендаций комиссии профильное министерство принимает решение о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости.

Кто обязан платить взносы на капитальный ремонт?

Обязанность ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества закреплена за каждым собственником помещения в многоквартирном доме. Это могут быть и граждане, и организации (юридические лица), и муниципальные образования, и субъекты Российской Федерации, и Российская Федерация. Главное условие – наличие в собственности жилого, либо нежилого помещения в многоквартирном доме.



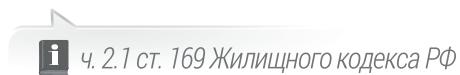
ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ

Возникает такая обязанность с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме. Однако если многоквартирный дом не включен в региональную программу капитального ремонта, собственники помещений в таком доме уплачивать взносы на капитальный ремонт не обязаны.



Если помещение в многоквартирном доме переходит к другому собственнику, к нему также переходит и обязанность прежнего собственника по уплате взносов на капитальный ремонт, в том числе обязанность погасить задолженность прежнего собственника по уплате взносов, если таковая имеется

На уровне региона может быть предусмотрена компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт для одиноко проживающих неработающих собственников жилых помещений, достигших возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов. Также компенсация может быть предоставлена гражданам, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов.



Такие компенсации предоставляются исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр площади жилого помещения в месяц, утвержденного в регионе, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения.

Подробнее о государственных гарантиях, предоставляемых отдельным категориям гражданам на оплату жилищно-коммунальных услуг, вы можете узнать из нашего методического пособия «Живи Как Хозяин: Льготы и субсидии на оплату ЖКУ», разработанного при финансовой поддержке Администрации города Красноярска в рамках проекта «Ресурсный центр по вопросам ЖКХ».

Кто определяет величину взноса на капитальный ремонт?

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в расчете на 1 квадратный метр площади помещений в многоквартирном доме устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Умножая величину минимального размера взноса на площадь помещения в многоквартирном доме получим размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт для данного помещения.

На усмотрение исполнительной власти региона в разных муниципальных образованиях и для домов разной этажности и степени благоустройства величина минимального размера взноса на капитальный ремонт может быть разной.



ч. 8.1 ст. 156 Жилищного кодекса РФ

Например, на территории Красноярского края все муниципальные образования по величине взноса разделены на три категории:

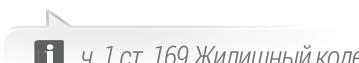
- Многоквартирные дома, расположенные на территории Красноярского края в районах Крайнего Севера;
- Многоквартирные дома, расположенные на территории Красноярского края в районах, приравненных к районам Крайнего Севера;
- Многоквартирные дома, расположенные на территории Красноярского края, за исключением районов Крайнего Севера и районов, приравненных к районам Крайнего Севера.

Многоквартирные дома на территории Красноярского края также делятся на три категории:

- Многоквартирные дома 1 и 2 этажа;
- Многоквартирные дома 3 этажа и выше, не оборудованные лифтами;
- Многоквартирные дома 3 этажа и выше, оборудованные лифтами.

Можно ли не платить взносы на капитальный ремонт?

От уплаты взносов на капитальный ремонт освобождаются лица, являющиеся собственниками помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также в том случае, если земельный участок под многоквартирным домом и каждое помещение в этом доме подлежат изъятию для муниципальных и государственных нужд.



ч. 1 ст. 169 Жилищный кодекс РФ

Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенному на территории закрывающегося населенного пункта. 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 земельного участка или о признании населенного пункта закрывающимся.

Наниматели муниципальных и государственных квартир не платят взносы на капитальный ремонт. Эту обязанность исполняет собственник – муниципалитет или государство.



п. 2 ч. 1 ст. 154 Жилищного кодекса РФ

Если собственники формируют фонд капремонта на счете регионального оператора и один из предусмотренных региональной программой видов работ выполнен не региональным оператором (управляющей компанией, ТСЖ и т.д.) и для выполнения этого вида работ не привлекались денежные средства регионального оператора или бюджета (работы, например, выполнены за счет средств, полученных от использования общего имущества третьими лицами на возмездной основе) и нет необходимости в установленный региональной программой срок проводить этот вид работ повторно, то стоимость выполненных работ засчитывается регоператором в счет уплаты собственниками взносов на капитальный ремонт. Региональный оператор в таком случае по величине засчитанной стоимости работ должен определить период, на который будет приостановлена уплата собственниками взносов.



ч. 5 ст. 181 Жилищного кодекса РФ

Средства, полученные от передачи общего имущества третьим лицам на возмездной основе, по решению общего собрания могут направляться в счет уплаты собственниками взносов на капитальный ремонт



ч. 4 ст. 169 Жилищного кодекса РФ

Региональные органы власти наделены правом установить минимальный размер фонда капитального ремонта для каждого многоквартирного дома, собственники которого копят деньги на специальном счете. Как только такой минимальный размер фонда будет накоплен, собственники вправе на общем собрании принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт. Такое решение не будет распространяться на должников и неплательщиков, т.к. начисленные взносы внести на специальный счет все же придется.

На собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капремонта на счете регионального оператора, данная норма не распространяется.



ч. 8 ст. 170 Жилищного кодекса РФ

Минимальный размер фонда не может быть меньше 50% оценочной стоимости капитального ремонта всего многоквартирного дома. Однако своим решением собственники вправе сделать его больше, если сочтут это целесообразным.

На территории Красноярского края минимальный размер фонда капитального ремонта для многоквартирных домов «на спецсчете» установлен в размере 50%.



ч. 5 ст. 3 Закона Красноярского края от 27 июня 2013 года N 4-1451

Региональные власти также вправе установить отсрочку по уплате взносов на капитальный ремонт для собственников помещений в

новостройках, но на срок не более 5 лет с даты включения многоквартирного дома в региональную программу капремонта. Выбрать способ формирования фонда капремонта собственники должны не позднее чем за три месяца до истечения отсрочки (возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт).



ч. 5.1 ст. 170 Жилищного кодекса РФ

В Красноярском крае такая отсрочка составляет 2 года и 6 месяцев с даты включения дома в региональную программу капитального ремонта.



абз. 2 ч. 2 ст. 3 Закона Красноярского края от 27 июня 2013 года N 4-1451

В иных случаях несвоевременная уплата взносов на капитальный ремонт может повлечь начисление пеней по аналогии с жилищно-коммунальными услугами в размере:

С 31 дня несвоевременной оплаты в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты;

С 91 дня несвоевременной оплаты в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты.

Наличие задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт также может стать причиной отказа в предоставлении субсидий и льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Что будет со взносами на капремонт при продаже квартиры?

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для проведения капремонта. Это и взносы на капитальный ремонт, и пени, уплаченные в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленные кредитной организацией проценты за пользование этими денежными средствами.



ч. 1 ст. 36.1 Жилищного кодекса РФ

Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на спецсчете следует судьбе права собственности на помещение, то есть при подписании договора купли-продажи жилого помещения доля нового собственника в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника помещения.



ч. 3 ст. 36.1 Жилищного кодекса РФ

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

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



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. Эта норма не распространяется только на те случаи, когда предыдущим собственником, не погасившим долг, был муниципалитет, субъект РФ или Российская Федерация



Какие есть способы формирования фонда капитального ремонта?

Законодательством определены два способа формирования фонда капитального ремонта:

1. Специальный счет. Данный способ предполагает перечисление денежных средств на специализированный счет, открытый для данного конкретного многоквартирного дома, в кредитной организации, выбранный собственниками помещений это доме.
2. Счет регионального оператора. Региональный оператор – это специализированная некоммерческая организация, созданная исполнительной властью субъекта Российской Федерации, для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов на территории субъекта Российской Федерации.

На территории Красноярского края региональным оператором является Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края с учредителем в лице Правительства Красноярского края.

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют на счет регионального оператора, становятся имуществом регионального оператора, а фонд капитального ремонта формируется в виде обязательных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.



п. 2 ч. 1 ст. 179 Жилищного кодекса РФ



ч. 3 ст. 170 Жилищного кодекса РФ

Это означает, что у собственников помещений вместо права на денежные средства появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта в сроки, определенные региональной программой.

Региональный оператор обязан вести раздельный учет поступивших к нему денежных средств по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме, по каждому многоквартирному дому, а также средств, израсходованных на капитальный ремонт дома и на погашение собственниками задолженности за капитальный ремонт.



ч. 1, 2 ст. 183 Жилищного кодекса РФ

По запросу региональный оператор обязан предоставить собственникам помещений, либо управляющей домом организации сведения о формировании и расходовании средств фонда капитального ремонта. Также такие данные должны ежеквартально публиковаться на официальном сайте регионального оператора.



ч. 3, 4 ст. 183 Жилищного кодекса РФ

Региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счет платежей собственников в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов,

собственники которых также формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

Если для проведения капитального ремонта в срок, определенный региональной программой, в фонде капитального ремонта дома средств недостаточно, региональный оператор использует средства, полученные от собственников помещений в других многоквартирных домах, проведение ремонта в которых в этом году не запланировано.

Для выполнения этих действий региональному оператору не требуется дополнительного согласия собственников, так как все средства фондом капитального ремонта многоквартирных домов, выбравших способ формирования фонда «счет регионального оператора», являются средствами регионального оператора и расходуются им на исполнение региональной программы.



Как изменить способ формирования фонда капитального ремонта?

Способ формирования фонда капремонта может быть изменен в любое время по решению общего собрания собственников, но только в том случае, если за собственниками многоквартирного дома нет невозвращенного кредита, займа или непогашенной задолженности перед региональным оператором за проведенные ранее работы. Решение о смене способа формирования фонда капремонта в таком случае может быть принято при условии погашения задолженности.



ч. 1, 2 ст. 173 Жилищного кодекса РФ



● Пример

Пример повестки общего собрания собственников в многоквартирном доме для принятия решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:

1. Избрание Председателем общего собрания собственника помещения №__ ФИО и секретарем собрания собственника помещения №__ ФИО.
2. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома. Принятие решение о формировании фонда капитального ремонта МКД №__ по ул._____ в _____ на специальном счете.
3. Утверждение размера взноса на капитальный ремонт в размере минимального взноса, предусмотренного постановлением Правительства Красноярского края.
4. Выбор владельца специального счета.

5. Выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

6. Выбор в качестве лица, уполномоченного направить в адрес регионального оператора копию протокола настоящего собрания, в случае принятия на нем решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете ФИО.

7. Определение источника финансирования расходов по возмещению издержек, связанных с открытием и ведением специального счета.

8. Выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

9. Определение порядка предоставления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт.

10. Определение размера расходов, связанных с представлением платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт.

11. Определение условий оплаты услуг по предоставлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт.

12. Выбор в качестве лица, уполномоченного заключить от имени собственников помещений в многоквартирном доме договор с региональным оператором о выполнении функций владельца специального счета, а также лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома ФИО.

13. Утверждение порядка уведомления собственников помещений о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

14. Выбор места и адрес хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование по адресу:

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.



ч. 5 ст. 173 Жилищного кодекса РФ

В Красноярском крае решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании его на спецсчете вступает в силу по истечении 6 месяцев после направления региональному оператору такого решения.



абз. 2 ч. 3 ст. 3 Закона Красноярского края от 27 июня 2013 года N 4-1451



В случае если размер фактически поступивших на спецсчет взносов меньше чем 50% от начисленного, орган государственного жилищного надзора потребует от владельца спецсчета информировать должников о наличии задолженности и предпринять меры для её погашения. Если в течение пяти месяцев с момента получения уведомления владельцем спецсчета задолженность не будет погашена, органом местного самоуправления будет принято решение о формировании фонда капремонта такого дома на счете регионального оператора



● Пример

Пример повестки общего собрания собственников в многоквартирном доме для принятия решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора:

1. Избрание Председателем общего собрания собственника помещения № ____ ФИО и секретарем собрания собственника помещения № ____ ФИО.
2. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома. Принятие решение о формировании фонда капитального ремонта МКД № ____ по ул. _____ в _____ на счете регионального оператора.
3. Выбор в качестве лица, уполномоченного направить в адрес регионального оператора копию протокола настоящего собрания, в случае принятия на нем решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора ФИО _____.
4. Выбор места и адрес хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование по адресу:

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

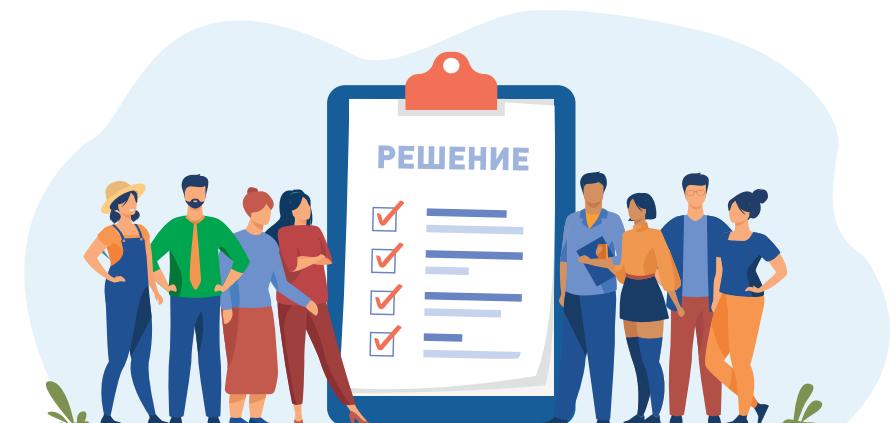


ч. 6 ст. 173 Жилищного кодекса РФ

Решение общего собрания собственников в течение 5 рабочих дней должно быть направлено либо владельцу спецсчета, на который будут перечислены средства фонда капремонта (если на общем собрании в качестве способа формирования фонда был выбран специальный счет), либо региональному оператору (если на общем собрании выбрали счет регоператора).



ч. 4 ст. 173 Жилищного кодекса РФ



Кто может быть владельцем специального счета?

Владельцем специального счета может быть:



ч. 2, 3 ст. 175 Жилищного кодекса РФ

1. Товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом;
2. Осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
3. Управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;
4. Региональный оператор.



● Пример

Пример повестки общего собрания собственников в многоквартирном доме для принятия решения о смене владельца специального счета:

1. Избрание Председателем общего собрания собственника помещения № ____ ФИО и секретарем собрания собственника помещения № ____ ФИО.
2. Выбор владельца специального счета.
3. Выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.
4. Выбор в качестве лица, уполномоченного направить в адрес регионального оператора копию протокола настоящего собрания, в случае принятия на нем решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете ФИО.
5. Выбор места и адрес хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование по адресу:

Какие обязанности у владельца спецсчета?

Перечень обязанностей владельца специального счета регламентирован Жилищным кодексом РФ:

1. Не позднее 15 дней с даты уведомления его о том, что он выбран владельцем специального счета, обязан обратиться в соответствующую установленным требованиям кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета. При этом решением общего собрания собственников может быть установлен и более ранний срок.



ч. 5 ст. 170 Жилищного кодекса РФ

2. В течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета обязан предоставить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранных 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, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.



ч. 1 ст. 172 Жилищного кодекса РФ

3. В порядке и в сроки, установленные законом субъекта Российской Федерации, предоставить в орган государственного жилищного надзора 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.



ч. 3 ст. 172 Жилищного кодекса РФ

В Красноярском крае для владельцев специальных счетов установлена обязанность такую информацию ежеквартально в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом, а также ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным.



ч. 1 ст. 9 Закона Красноярского края от 27.06.2013 N 4-1451

4. По требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме, а также по запросу органа государственного жилищного надзора предоставлять информацию о сумме зачисленных на счет платежей 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.



ч. 7 ст. 177 Жилищного кодекса РФ

5. По решению общего собрания собственников разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта на специальном депозите в соответствующей требованиям кредитной организации.



ч. 1 ст. 175.1 Жилищного кодекса РФ

6. По решению общего собрания собственников давать банку указания по перечислению со специального счета денежных средств в адрес лиц, выполняющих работы по капитальному ремонту. Для совершения таких операций в банк предоставляются:



ч. 4 ст. 177 Жилищного кодекса РФ

- Протокол общего собрания собственников, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
- Договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, 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 устраниению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;
- 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.

7. Выдавать распоряжения банку 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. Для совершения таких операций в банк предоставляются:



ч. 5 ст. 177 Жилищного кодекса РФ

- Протокол общего собрания собственников, содержащий решение о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, заемодавцем с указанием этих банка, заемодавца, суммы и цели кредита, займа;
- Кредитный договор, договора займа.

8. Осуществлять контроль соответствия кредитной организации установленным требованиям. В случае если кредитная организация перестает соответствовать установленным требованиям владелец специального счета обязан:



ч. 2.1 ст. 176 Жилищного кодекса РФ

- В течение 15 дней с момента размещения соответствующей информации Центральным банком РФ письменно и с использованием ГИС ЖКХ уведомить собственников о необходимости принятия решения о выборе другой кредитной организации для открытия специального счета;
- Если в двухмесячный срок собственники не примут соответствующее решения – самостоятельно выбрать кредитную организацию для открытия специального счета;
- В течение 15 дней с момента определения соответствующей установленным требованиям кредитной организации открыть специальный счет и уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, а также орган государственного жилищного надзора, в том числе с использованием ГИС ЖКХ;

9. При получении от органа государственного жилищного надзора уведомления о наличии задолженности в фонд капитального ремонта в размере более 50% от начисленного принять меры, направленные на погашение задолженности, в том числе:



ч. 8, 9 ст. 173 Жилищного кодекса РФ

- В течение 5 дней с момента получения уведомления от органа государственного жилищного надзора в письменной форме и через ГИС ЖКХ информировать должников о необходимости погашения задолженности в срок не более 5 месяцев;
- При непогашении такой задолженности за 2 месяца до окончания установленного срока инициировать общее собрание собственников в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

10. В течение 10 дней с момента получения решения общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта или о смене кредитной организации подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислить остаток денежных средств на счет регионального оператора или на новый специальный счет.



11. В течение 5 дней после вступления в силу решения общего собрания собственников о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора перечислить денежные средства на счет регионального оператора.



12. В течение 1 месяца с момента получения решения органа местного самоуправления о формировании фонда капитального

ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора перечислить денежные средства на счет регионального оператора.



ч. 10 ст. 173 Жилищного кодекса РФ

13. При изменении способа формирования фонда капитального ремонта передать региональному оператору все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации.



ч. 7 ст. 173 Жилищного кодекса РФ

На территории Красноярского края порядок передачи таких документов и информации регламентируется постановлением Правительства Красноярского края от 25.09.2019 N 491-п.

14. В течение 3 дней с момента принятия решения о выборе нового владельца специального счета передать новому владельцу 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).



ч. 12 ст. 175 Жилищного кодекса РФ

В каком банке может быть открыт спецсчет?

Не каждый банк подходит для открытия в нем специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Правительством Российской Федерации установлен ряд требований:

1. Наличие кредитного рейтинга не ниже уровня "A(RU)" по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество) и (или) кредитного рейтинга не ниже уровня "ruA" по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Акционерное общество "Рейтинговое агентство "Эксперт РА";
2. Размер собственных средств (капитала) не менее 25 млрд. рублей по имеющейся в Центральном банке Российской Федерации отчетности на день открытия специального счета.

Данные требования призваны ограничить круг банков, открывающих специальные счета для фондов капитального ремонта многоквартирных домов, только крупными и наиболее устойчивыми кредитными организациями.



Как защищены деньги на спецсчете?

Законодательством строго регламентируются операции со средствами на специальном счете. Одной из обязанностей банка является контроль операций по счету на предмет их соответствия требованиям Жилищного кодекса.

На денежные средства на специальном счете не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца спецсчета. Исключение составляют случаи, когда взыскание осуществляется по договорам на выполнение работ по капитальному ремонту, заключенным на основании решения общего собрания собственников.



ч. 6 ст. 175 Жилищного кодекса РФ

Если владелец спецсчета будет признан банкротом, денежные средства находящиеся на спецсчете не попадают в конкурсную массу.

Можно ли разместить средства со специального счета на депозите?

По решению общего собрания собственников временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут быть размещены в кредитной организации на специальном депозите.

Доходы от такого размещения могут быть потрачены только на проведение капитального ремонта общего имущества в данном многоквартирном доме.



Пример

Пример повестки общего собрания собственников в многоквартирном доме для принятия решения о размещении на депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете:

1. Избрание Председателем общего собрания собственника помещения № ____ ФИО и секретарем собрания собственника помещения № ____ ФИО.
2. Выбор Ф.И.О. в качестве лица, уполномоченного направить в адрес регионального оператора копию протокола настоящего собрания в случае принятия на нем решения о размещении средств фонда капитального ремонта на депозитном счете.
3. Определение кредитной организации, в которой будут размещены денежные средства, находящиеся на специальном счете № _____.
4. Определение срока размещения денежных средств, находящихся на специальном счете № _____ на депозитном счете.
5. Определение суммы подлежащей размещению на депозитном счете.
6. Выбор места и адрес хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование по адресу: _____.

Кто принимает решение о проведении работ по капитальному ремонту?

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



ч. 1 ст. 189 Жилищного кодекса РФ

Не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт (если иной срок не установлен региональными властями), лицо управляющее многоквартирным домом (для домов, где собственники формируют фонд капитального ремонта на спецсчете) или региональный оператор (для домов, где для формирования фонда капремонта выбран счет регионального оператора) направляет 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.



ч. 3 ст. 189 Жилищного кодекса РФ

Для Красноярского края такое уведомление должно быть направлено не менее чем за один месяц до наступления года, в течение которого в соответствии с региональной программой капитального ремонта должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества.



ч. 3 ст. 16 Закона Красноярского края от 27 июня 2013 года N 4-1451

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений о проведении капитального ремонта (если более продолжительный срок не установлен региональными властями) обязаны рассмотреть предложения и принять на общем собрании соответствующее решение.



ч. 4 ст. 189 Жилищного кодекса РФ

Для Красноярского края установлены аналогичные требования для принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта.



ч. 4 ст. 16 Закона Красноярского края от 27 июня 2013 года N 4-1451

Если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, собственникам потребуется принять решение по следующим вопросам:



ч. 5 ст. 189 Жилищного кодекса РФ

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;
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.



● Пример

Пример повестки общего собрания собственников в многоквартирном доме для принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества.

1. Избрание Председателем общего собрания собственника помещения № __ фИО и секретарем собрания собственника помещения № __ фИО.
2. Утверждение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3. Утверждение предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденной постановлением Правительства Красноярского края от 11.06.2019 №303-п;
4. Выбор лица, 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, получать СМС-уведомления о проведении мероприятий, связанных с формированием документации и проведением конкурсных процедур по капитальному ремонту многоквартирного дома.
5. Определение места и адреса хранения протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, на общее собрание собственников должны быть определены и утверждены:



ч. 5.1 ст. 189 Жилищного кодекса РФ

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.

Если в установленный срок собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение месяца со дня истечения установленного срока принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта, уведомив собственников помещений о принятом решении.



ч. 6 ст. 189 Жилищного кодекса

В случае возникновения аварии или иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера 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 за счет средств регионального оператора.

Если фонд капитального ремонта формируется на спецсчете и в установленные региональной программой капитального ремонта сроки ремонтные работы не были проведены, 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. В случае отказа владельца спецсчета от перечисления денежных средств, они будут взысканы в судебном порядке.



В течение десяти дней с даты подписания акта приемки 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.

Можно ли заменить вид работ по капитальному ремонту?

Если собственники помещений в многоквартирном доме не согласны с предложенным им видом работ и хотят выбрать другой, в течение трех месяцев с момента получения уведомления о проведении капитального ремонта необходимо на общем собрании принять решение о замене вида работ на тот (из региональный программы капитального ремонта), который на их взгляд наиболее актуален в данный момент для многоквартирного дома. Протокол решения общего собрания собственников необходимо направить региональному оператору в установленный срок. Если этого не произойдет, в доме будет выполнен тот вид работ, который изначально определил орган местного самоуправления для данного дома.





• Пример

1. Избрание Председателем общего собрания собственника помещения № ____ ФИО и секретарем собрания собственника помещения № ____ ФИО.
2. Замена вида работ по капитальному ремонту в 2020-2022 гг, предложенного региональным оператором - _____ на _____.
3. Утверждение предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленной приказом Министерства промышленности, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства от 19.07.2019 №12-22н;
4. Перенос срока, установленного для выполнения работ и (или) услуг по капитальному ремонту, указанных в предложении регионального оператора, направленном собственникам помещений в многоквартирном доме, на _____ годы.
5. Выбор лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту.
6. Определение места и адреса хранения протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Как подготовить дом к капитальному ремонту при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?

Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут предполагать в том числе и проведение капитального ремонта элементов общего имущества, находящегося в жилых помещениях дома. Это могут быть трубы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отопления и канализации, часть системы электроснабжения и так далее.

Для проведения этих работ собственники и наниматели жилых помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечить подрядной организации доступ к общему имуществу, находящемуся у них в квартирах, в заранее согласованное время.

При ремонте фасада собственникам также необходимо обеспечить беспрепятственное выполнение привлеченной подрядной организацией запланированных работ. Таким образом если фасад дома «украшен» спутниковыми антennами, блоками кондиционеров и иным частным имуществом граждан, такое имущество необходимо демонтировать.

При проведении капитального ремонта сетей холодного и горячего водоснабжения, а также канализации, работникам подрядной организации понадобится доступ к инженерным сетям, поэтому если у собственников в квартирах эти сети зашиты декоративным коробом, такой декор также придется убрать.

Демонтаж частного имущества за счет средств регионального оператора, либо за счет средств подрядной организации невозможен по причине целевого характера средств фонда капитального ремонта.

Воспрепятствование проведению работ отдельными собственниками повлечет общее затягивание сроков их выполнения, дополнительные неудобства соседей и общее ухудшение качества ремонта за счет неотремонтированных участков общего имущества.

Важно помнить, что региональный оператор при проведении капитального ремонта фасада многоквартирного дома вправе демонтировать препятствующие проведению ремонта спутниковые антенны, кондиционеры, после чего в судебном порядке потребовать от собственников данного имущества компенсации понесенных им в связи с демонтажем расходов.

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете рекомендации относительно подготовки дома к капитальному ремонту аналогичны вышеперечисленным.



Как проконтролировать ход проведения работ по капитальному ремонту при формировании фонда капремонта на специальном счете?

Для реализации своего права на участие в приемке работ собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете на общем собрании выбирают лицо (или несколько лиц), которое будет уполномочено от имени всех собственников участвовать в процедуре приемки, в том числе подписывать соответствующие акты.

Уполномоченные представители вправе осуществлять контроль за действиями регионального оператора на следующих этапах организации капитального ремонта:

1. Подготовка задания на разработку проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта;
2. Выбор по конкурсу исполнителя для разработки проектной документации;
3. Утверждение проектной документации (в т.ч. смет на выполнение работ);
4. Подготовка заданий на оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту;
5. Проведение конкурса для отбора подрядной организации для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту, заключение договора;
6. Организация контроля качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствия услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

7. Создание приемочной комиссии и осуществление приемки работ;
8. Оплата услуг и работ по капитальному ремонту, оказанных, выполненных подрядными организациями;
9. Передача лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, копии документов о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Контроль может осуществляться путем изучения информации на специализированных сайтах в сети Интернет, в т.ч. на сайте регионального оператора. Интересующие сведения и документы также могут быть получены по запросу от самого регионального оператора.



Ответственность за действия и бездействие подрядной организации несет региональный оператор. Таким образом если в ходе проведения капитального ремонта имуществу собственников (частному или общедомовому) привлеченной подрядной организацией был нанесен ущерб (затопило при ремонте крыши, повредили штукатурно-малярный слой, когда заносили стройматериалы и т.д.), направлять претензии необходимо в адрес регионального оператора

При бездействии регионального оператора по фактам выявленных нарушений собственники для защиты своих прав могут обратиться в контрольно-надзорные органы, либо в суд.

Как принимаются работы по капремонту, при формировании фонда капремонта на счете регионального оператора?

Для собственников, принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, приемка услуг и (или) работ по капитальному ремонту осуществляется путем подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ. Такой акт 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).



ч. 1 ст. 19 Закона Красноярского края от 27.06.2013 N 4-1451

Уполномоченное действовать от имени собственников лицо определяется решением общего собрания собственников. Уведомление такому лицу о месте и времени приемки региональный оператор направляет не менее чем за 10 дней до предполагаемой даты.

Уведомление направляется региональным оператором одним или несколькими из следующих способов: заказным письмом с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи, а также с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование направления уведомления соответствующим лицам. Одновременно указанное уведомление размещается на официальном сайте регионального оператора в сети Интернет.



ч. 4 ст. 19 Закона Красноярского края от 27.06.2013 N 4-1451

Региональный оператор должен обеспечить возможность фактического осмотра уполномоченным лицом результатов выполненных работ (оказанных услуг) с учетом установленных требований безопасности.

Акт о приемке услуг и (или) работ, подписанный исполнителем (подрядчиком), региональным оператором (заказчиком), органом местного самоуправления и уполномоченным собственниками лицом, является основанием для перечисления средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случая уплаты аванса).



ч. 6 ст. 19 Закона Красноярского края от 27.06.2013 N 4-1451

После подписания акта приемки ответственность регионального оператора не заканчивается. Региональный оператор в течение не менее 5 лет с момента подписания акта несет ответственность за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.



Как проконтролировать ход проведения работ по капитальному ремонту при формировании фонда капремонта на специальном счете?

Собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете самостоятельно определяют порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества, включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта, либо могут наделить свою управляющую организацию, ТСЖ или жилищный кооператив, полномочиями технического заказчика работ по капитальному ремонту для исполнения этих полномочий.

Так как осуществление контроля за выполнением работ (строительного контроля) требует специальных знаний и навыков и далеко не всегда в доме может найтись человек ими обладающий, рекомендуется для этих целей привлечь стороннего специалиста или специализированную организацию. Их услуги также могут быть оплачены из средств фонда капитального ремонта.

Собственникам также рекомендуется не устраниться от процесса и осуществлять контроль за действиями технического заказчика на каждом этапе:

1. Подготовка техническим заказчиком задания на разработку проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

2. Заключение техническим заказчиком договора о разработке проектной документации с исполнителем;
3. Утверждение техническим заказчиком проектной документации (включая сметы на выполнение работ);
4. Заключение техническим заказчиком договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с подрядной организацией;
5. Организация техническим заказчиком контроля за соблюдением подрядчиками условий договоров, качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ, соответствия услуг и (или) работ требованиям проектной документации (если строительный контроль не поручен другому лицу).



Договоры на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме должны содержать условия о гарантии на срок не менее 5 лет с момента подписания акта приемки, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений

Аналогично собственникам помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, собственники, формирующие фонд капремонта на спецсчете, вправе принимать участие в приемке выполненных работ, определив лицо (несколько лиц), которое будет уполномочено от имени всех собственников участвовать в приемке оказанных услуг и

(или) выполненных работ, в том числе подписывать акты приемки. Такой представитель (представители) войдут в приемочную комиссию, сформированную техническим заказчиком.

Как уже было отмечено ранее, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, кредитная организация в которой открыт специальный счет переведет денежные средства за выполненные работы подрядной организации только в том случае, если вместе с решением общего собрания собственников об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме будет предоставлен не только договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, но и акты оказанных услуг и (или) выполненных работ. Таким образом если на момент подписания актов приемки выявленные нарушения и недостатки не были устранены, представителям собственников не следует подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

**Межрегиональное общественное движение
«Народный контроль в сфере жилищно-коммунального
хозяйства»**



(391) 288-16-10

Приемная: г. Красноярск, ул. Горького, д. 10



ok.ru/nkgkh



vk.com/nkgkh



www.nkgkh.ru



krasgkh@gmail.com

