

2018

Капремонт МКД на спецсчете:

ПРОСТО О СЛОЖНОМ

рекомендации, правила, алгоритмы и ответы на актуальные
вопросы собственникам помещений в многоквартирных
домах, формирующих фонд капитального ремонта на
специальном счете



Настоящая памятка предназначена для собственников помещений в МКД, специалистов управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, органов местного самоуправления и всех, кто интересуется вопросами жилищно-коммунального хозяйства.

Памятка подготовлена с использованием нормативных правовых актов по состоянию на октябрь 2018 года.

РАЗРАБОТЧИК: Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области

ИСТОЧНИКИ ИЛЛЮСТРАЦИЙ И КАРТИНОК: <https://yandex.ru/images/>

СОКРАЩЕНИЯ

ГЖИ НО – Государственная жилищная инспекция Нижегородской области, орган исполнительной власти Нижегородской области, осуществляющий государственный жилищный надзор на территории Нижегородской области

ГИС ЖКХ – государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства

ГК РФ – Гражданский Кодекс Российской Федерации

Гл. – глава

ГПК РФ – Гражданско-процессуальный кодекс Российской Федерации

ГрК РФ – Градостроительный Кодекс Российской Федерации

ЕГРН – выписка из Единого государственного реестра недвижимости

ЖК РФ – Жилищный Кодекс Российской Федерации

ЖСК – жилищный строительный кооператив

Закон НО №159-З (Областной Закон) - Закон Нижегородской области от 28.11.2013

№159-З "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области"

МКД – многоквартирный дом

МКД-ОКН – многоквартирный дом, являющийся объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия

МО – муниципальное образование

НК РФ – Налоговый кодекс Российской Федерации

НПА – нормативные правовые акты

ОМС – орган местного самоуправления

РО – региональный оператор, НКО «Нижегородский фонд ремонта МКД»

РФ – Российская Федерация

Ст. – статья

ТСЖ – товарищество собственников жилья



ОГЛАВЛЕНИЕ.

Что такое региональная программа и краткосрочный план?	2
Семь вопросов о способах накоплениях.	2
Что это такое - фонд капитального ремонта?	2
На какие цели могут быть израсходованы средства фонда кап.ремонта?	2
Изменение способа формирования фонда капитального ремонта.	2
Алгоритм принудительного изменения способа формирования фонда капитального ремонта.	2
Алгоритм перехода со специального счета на счет регионального оператора.	2
Алгоритм перехода со счета регионального оператора на специальный счет.	2
Собственники помещений в МКД – кто это?	2
Обязанности собственников при открытии специального счета	2
Права собственника на денежные средства в МКД при формировании фонда капремонта на спец. счете	2
Меры социальной поддержки для льготных категорий граждан	2
5 вопросов об организации и проведении собрания собственников помещений в мкд.	2
Кто может быть владельцем специального счета?	2
Что делать если владельца специального счета признали банкротом либо организацию ликвидируют?	2
Особенности открытия и закрытия специального счета.	2
Как осуществляется контроль за формированием фонда кап.ремонта на специальном счете?	2
Совершение операций по специальному счету.	2
Какие документы необходимы для перечисления средств фонда со спец. счета?	2
Алгоритм организации капитального ремонта.	2
Какие виды работ можно выполнить за счет средств фонда капитального ремонта?	2
4 вопроса об изменении перечня работ по капитальному ремонту.	2
Что такое предложение собственникам о проведении капитального ремонта и кто его делает?	2
Как и где подобрать подрядную организацию?	2
Что такое смета расходов и как ее составить?	2
Договор на выполнение работ и оказание услуг.	2
Контроль за выполнением работ подрядной организацией.	2
Нужен проект на капитальный ремонт?	2
Кто и как принимает выполненные работы?	2
Чем отличается текущий ремонт от капитального ремонта?	2
5 вопросов о претензионно-исковой работе.	2
ГИС ЖКХ для МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете.	2
Что относится к общему имуществу собственников в МКД?	2
Особенности проведения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД- ОКН.	2
Дополнительные источники информации.	2



ЧТО ТАКОЕ РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА И КРАТКОСРОЧНЫЙ ПЛАН?

Региональная программа – это программа капитального ремонта общего имущества в МКД, формируемая Правительством Нижегородской области на основании программ ОМС, сведений лиц, осуществляющих управление МКД на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех МКД, расположенных на территории Нижегородской области, и включает в себя:

НПА
ст.168 ЖК РФ
гл. 3 Закона
НО №159-3

- ✓ перечень всех МКД, расположенных на территории Нижегородской области, за исключением МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, МКД блокированной застройки;
- ✓ перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- ✓ плановый период проведения капитального ремонта по каждому виду услуг и работ;
- ✓ иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с действующим законодательством.

Краткосрочный план – это план, сформированный сроком на три года с распределением видов работ по годам в пределах указанного срока. План формируется органом исполнительной власти Нижегородской области на основании региональной программы, краткосрочных планов сформированных ОМС, и утверждается в целях:

- ✓ конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в МКД;
- ✓ уточнения планируемых видов услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- ✓ уточнения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

ВАЖНО!

Собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, могут выполнить работы ранее сроков, установленных региональной программой и краткосрочным планом ее реализации при условии достаточного объема накопленных средств для выполнения работ!



СЕМЬ ВОПРОСОВ О СПОСОБАХ НАКОПЛЕНИЯ.



В КАКОМ РАЗМЕРЕ ДОЛЖЕН БЫТЬ ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ?

- **Фонд капитального ремонта:** в размере минимального взноса, установленного в Нижегородской области
- **Специальный счет:** в размере НЕ МЕНЕЕ минимального взноса, установленного в Нижегородской области



СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.

- **Фонд капитального ремонта:** согласно региональной программы капитального ремонта МКД
- **Специальный счет:** НЕ ПОЗДНЕЕ сроков, указанных в региональной программе капитального ремонта МКД



ПЕРЕЧЕНЬ ВИДОВ РЕМОНТНЫХ РАБОТ.

- **Фонд капитального ремонта:** согласно региональной программы капитального ремонта МКД
- **Специальный счет:** НЕ МЕНЕЕ указанных в региональной программе капитального ремонта МКД



ГДЕ НАКАПЛИВАЮТСЯ СРЕДСТВА?

- **Фонд капитального ремонта:** на счетах в Казначействе Нижегородской области, в отобранном по конкурсу банке из списка рекомендованных Банком России
- **Специальный счет:** на специальном счете в банке из списка рекомендованных Банком России



КТО РАСПОРЯЖАЕТСЯ СЧЕТОМ?

- **Фонд капитального ремонта:** региональный оператор по капитальному ремонту НКО "Нижегородский фонд ремонта МКД"
- **Специальный счет:** УК, ТСЖ или кооператив на основании решения общего собрания собственников



КАК ВЫБИРАЮТСЯ ПОДРЯДЧИКИ?

- **Фонд капитального ремонта:** на конкурсной основе
- **Специальный счет:** на усмотрение собственников



КТО ПРИНИМАЕТ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ?

- **Фонд капитального ремонта:** приемная комиссия, организованная региональным оператором в соответствии с требованиями законодательства
- **Специальный счет:** лицом, уполномоченным от собственников

ЧТО ЭТО ТАКОЕ - ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете - один из предусмотренных действующим жилищным законодательством способов накопления собственниками помещений в МКД средств на запланированный в соответствии с региональной программой капитальный ремонт общего имущества в МКД. В силу ч. 1 ст.170 ЖК РФ фонд капитального ремонта, формируемый на специальном счете, образуют:

НПА

ст.170

ЖК РФ

ст.173

ЖК РФ

- ✓ взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в МКД;
- ✓ пени, уплаченные собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- ✓ проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете;
- ✓ заёмные средства, привлечённые собственниками помещений в МКД на проведение капитального ремонта общего имущества МКД.

Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных 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 МКД и авансов за указанные услуги и (или) работы.

ВАЖНО!

В целях предотвращения ситуации, когда к срокам, предусмотренным региональной программой, средств на специальном счете будет недостаточно для финансирования работ по капитальному ремонту, частями 7 - 10 ст. 173 ЖК РФ предусмотрено дополнительное основание для принудительного прекращения формирования фонда капитального ремонта на специальном счете! ГЖИ НО проводит мониторинг сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт в МКД, о размере остатка средств на специальном счете, полученных в соответствии с ч.3 ст.172 ЖК РФ. Если по результатам мониторинга будет установлено, что размер фактических поступлений взносов составляет менее чем 50% от размера представленных к оплате счетов, ГЖИ НО уведомляет владельца спец.счета о необходимости информирования собственников помещений в МКД (за исключением случаев 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 спец. счет.)



**НА КАКИЕ ЦЕЛИ МОГУТ БЫТЬ ИЗРАСХОДОВАНЫ
СРЕДСТВА ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?**

Цели, на которые могут быть использованы средства фонда капитального ремонта, предусмотрены ч.1 ст.174 ЖК РФ и конкретизированы в ст.11 гл. 2 Закона НО №159-3.

НПА
ст.174 ЖК РФ
ст.11, ст. 20
Закона НО
№159-3

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, разработки проектной документации, 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, могут осуществляться финансирование только услуг и работ, предусмотренных ст.20 гл.4 Закона НО №159-3, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных услуг и работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

В случае принятия собственниками решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса, часть фонда, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование дополнительных работ и услуг по капитальному ремонту, помимо предусмотренных ч.1 ст.20 гл. 4 Закона НО №159-3.

Также, в случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по решению собственников средства фонда капитального ремонта могут использоваться на цели сноса или реконструкции МКД.

В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен МКД, средства фонда распределяются между собственниками помещений МКД пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

ВАЖНО!

Взносы на капитальный ремонт носят целевой характер и должны быть использованы только на капитальный ремонт общего имущества в МКД!

Оплачивать за счет фонда капитального ремонта расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом МКД, использовать эти средства на оплату задолженности за потребленные коммунальные ресурсы или на финансирование деятельности УК, ТСЖ, ЖСК и т.д. категорически запрещено!



ИЗМЕНЕНИЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.



КТО ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ О СМЕНЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ?

В силу ч.1 ст.36.1 ЖК РФ права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в МКД.

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

СРОКИ ПЕРЕХОДА С ОДНОГО СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ НА ДРУГОЙ?

При переходе со специального счета на счет регионального оператора:

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через 1 месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в МКД. В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

При переходе со счета регионального оператора на специальный счет:

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через 1 год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в МКД. В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

НПА
ст.173
ЖК РФ
ст.6 гл.2
Закона НО
№159-3

ВАЖНО!

Решение собственников об изменении способа формирования фонда капремонта допускается при условии полного погашения задолженности, если таковая имеется (не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда кап. ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД), а также вступает в силу только после выполнения данного условия!



**АЛГОРИТМ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИЗМЕНЕНИЯ СПОСОБА
ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.****1**

- **Выявление в ходе мониторинга ГЖИ НО МКД с низкой собираемостью, уведомление владельца специального счета.**
Важно! ГЖИ НО уведомляет владельца спец.счета в письменной форме или с использованием ГИС ЖКХ о наличии задолженности, о необходимости ее погашения в срок не более чем 5 месяцев с момента поступления уведомления ГЖИ НО и о последствиях, предусмотренных ЖК РФ в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

2

- **Информирование в письменной форме и с использованием ГИС ЖКХ владельцем специального счета, не позднее чем в течение 5 дней после получения уведомления ГЖИ НО, собственников помещений в МКД, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления уведомления ГЖИ НО, о необходимости погашения задолженности и принятия мер, направленных на ее погашение.**

3

- **В случае отсутствия погашения задолженности за 2 месяца до истечения установленного ГЖИ НО 5-месячного срока владелец специального счета (в случае если владелец спец.счета региональный оператор - лицо, осуществляющее управление МКД) обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.**

4

- **Если в течение 5 месяцев с даты получения уведомления ГЖИ НО задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении, и в ГЖИ НО не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, ГЖИ НО уведомляет об этом ОМС.**

5

- **ОМС в течение 1 месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета**

6

- **Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение 1 месяца с момента получения решения ОМС.**
Важно! В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в установленный месячный срок, региональный оператор, любой собственник помещения в МКД, ОМС вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.



АЛГОРИТМ ПЕРЕХОДА СО СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА НА СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА.

1

- **Узнать способ формирования фонда капитального ремонта МКД.**

Проверить наличие дома в перечне МКД региональной программы. Проверить действующий способ формирования.

Источники: сайт регионального оператора (www.fkrnnov.ru), сайт РеформаЖКХ(www.reformagkh.ru), сайт ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru)

2

- **Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта: региональный оператор или специальный счет. Решение должно быть взвешенным, а не эмоциональным!**

Важно! В случае, если МКД только включен в региональную программу и по истечению установленного срока после утверждения редакции программы, в которую включен МКД, собственники не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, то в отношении такого МКД принимает решение ОМС о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

3

- **Провести общее собрание собственников и оформить решение протоколом общего собрания.**

Важно! Решением общего собрания собственников должны быть определены: размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный в Нижегородской области, владелец специального счета и кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, а также лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт, порядок представления платежных документов и о размер расходов, связанных с представлением платежных документов, условий оплаты этих услуг. В течении 5 дней необходимо направить решение владельцу специального счета!

4

- **Владельцу специального счета открыть специальный счет.**

Важно! Владелец специального счета обязан обратиться с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение 15 дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников.

5

- **Уведомить после открытия специального счета в банке о сделанном выборе ГЖИ НО и регионального оператора. Направить заверенную копию протокола.**

6

- **Направить собственникам помещений в МКД уведомление о решениях, принятых очным, очно-заочным или заочным голосованием, не позднее 10 дней со дня их принятия.**

7

- **Перечисление региональным оператором денежных средств на специальный счет.**



АЛГОРИТМ ПЕРЕХОДА СО СЧЕТА РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА НА СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ.

1

- **Узнать способ формирования фонда капитального ремонта МКД.**

Проверить наличие дома в перечне МКД региональной программы. Проверить действующий способ формирования.

Источники: сайт регионального оператора (www.fkrnnov.ru), сайт РеформаЖКХ (www.reformagkh.ru), сайт ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru)

2

- **Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта: региональный оператор или специальный счет. Решение должно быть взвешенным, а не эмоциональным! Важно!** В случае, если МКД только включен в региональную программу и по истечению установленного срока после утверждения редакции программы, в которую включен МКД, собственники не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, то в отношении такого дома принимает решение ОМС о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

3

- **Провести общее собрание собственников и оформить решение протоколом общего собрания.**

Важно! Решением общего собрания собственников должны быть определены: размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный в Нижегородской области, решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Решение вступает в силу через 1 месяц после направления владельцу специального счета, но не ранее наступления условия, указанного в ч. 2 ст. 10 Закона НО №159-3.

4

- **Уведомить о сделанном выборе владельца специального счета, ГЖИ НО и регионального оператора. Направить заверенную копию протокола.**

5

- **Владельцу специального счета перечислить региональному оператору средства фонда капитального ремонта.**

Важно! Владелец специального счета обязан в течение 5 дней после вступления в силу решения собственников о смене способа формирования перечислить средства фонда капитального ремонта региональному оператору.

6

- **Владельцу специального счета передать документы региональному оператору.**

Важно! Владелец специального счета обязан в течение 15 дней после вступления в силу решения собственников о смене способа формирования передать документы региональному оператору, по установленному перечню.



СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД – КТО ЭТО?



Есть МКД, где собственником всех помещений является одно лицо либо одна категория собственников. Но у большинства МКД нет единого собственника. Как правило, МКД – это сложная структура. Отдельные помещения в нем принадлежат на праве собственности разным категориям собственников:

- ✓ Физические лица;
- ✓ Федеральная, региональная и муниципальная собственность (неприватизированные квартиры, поликлиники, военкоматы, участковые пункты полиции, детские сады и пр.);
- ✓ Юридические лица, индивидуальные предприниматели (организации, магазины, салоны красоты, медицинские центры, нотариальные конторы и пр.).

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПРИ ОТКРЫТИИ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

Вся полнота ответственности за своевременность и качество проведения капитального ремонта лежит на собственниках.

Собственники самостоятельно:

- ✓ Выбирают банк, в котором будет открыт спец.счет, и оплачивают его услуги;
- ✓ Организуют, контролируют работу по начислению взносов, ежемесячному выставлению квитанций для собственников помещений и несут расходы по данному виду работ;
- ✓ Ведут претензионно-исковую работу с неплательщиками взносов на капитальный ремонт в данном МКД;
- ✓ Выбирают подрядчиков и определяют виды работ по капитальному ремонту;
- ✓ Контролируют ход капитального ремонта, принимают работы.

ПРАВА СОБСТВЕННИКА НА ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА В МКД ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПРЕМОНТА НА СПЕЦ. СЧЕТЕ

Исходя из положений жилищного законодательства:

- ✓ Собственникам помещений в МКД принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД и открытом в кредитной организации, и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.
- ✓ Доля собственника помещения в МКД в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.
- ✓ Право собственника помещения в МКД на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.
- ✓ При переходе права собственности на помещение в МКД доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.
- ✓ Собственник помещения в МКД не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.
- ✓ При приобретении в собственность помещения в МКД к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.



ВАЖНО!

Собственники помещений в МКД обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД, за исключением случаев, предусмотренных ч.2 ст.169, ч. 8 ст. 170 и ч. 5 ст.181 ЖК РФ, в размере, установленном в соответствии с ч.8.1 ст. 156 ЖК РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в МКД, в большем размере (ст.169 ЖК РФ)

МЕРЫ СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ ДЛЯ ЛЬГОТНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН

Дополнительная мера социальной поддержки в форме ежемесячной денежной компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД предоставляется следующим категориям граждан РФ, постоянно проживающим на территории Нижегородской области:

- ✓ одиноко проживающим неработающим гражданам, являющимся собственниками жилых помещений достигшим возраста:
 - 70 лет, - в размере 50% от размера взноса на капитальный ремонт;
 - 80 лет, - в размере 100% от размера взноса на капитальный ремонт;
- ✓ гражданам, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, являющимся собственниками жилых помещений и достигшим возраста:
 - 70 лет, - в размере 50% от размера взноса на капитальный ремонт;
 - 80 лет, - в размере 100% от размера взноса на капитальный ремонт.
- ✓ инвалидам I и II групп – не более 50% от размера взноса.

Меры социальной поддержки при уплате взносов на капитальный ремонт предоставляются:

- ✓ при условии отсутствия у лиц прав на аналогичные меры социальной поддержки при уплате взносов на капитальный ремонт (граждане могут получить компенсации или как инвалиды 1 и 2 групп, или по возрасту);
- ✓ при отсутствии задолженности по коммунальным услугам и оплате взноса на капитальный ремонт.

По вопросам, связанным с предоставлением компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, собственникам необходимо обращаться в орган социальной защиты по месту регистрации.

НПА

-ст.169 ЖК РФ
-Закон Нижегородской области «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан при уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, расположенных на территории Нижегородской области» от 25.02.2016 № 17-З.
- Ч.14 ст.17 ФЗ от 24.11.1995 N 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в РФ»

ВАЖНО!

Размер ежемесячной денежной компенсации рассчитывается исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного Правительством Нижегородской области, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий.



5 ВОПРОСОВ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД.

1

КТО МОЖЕТ ЯВЛЯТЬСЯ ИНИЦИАТОРОМ И ОРГАНИЗАТОРОМ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ?

Инициатором может выступать:

- ✓ любой собственник помещения в МКД;
- ✓ инициативная группа таких собственников;
- ✓ управляющая организация, осуществляющей управление данным МКД по договору управления.



Также, собственники, обладающие не менее чем 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, вправе обратиться в письменной форме в УК, ТСЖ, ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив для организации проведения общего собрания собственников помещений в данном МКД. В обращении о проведении общего собрания собственников должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

Общее собрание собственников помещений в МКД может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным МКД по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

ВАЖНО!

УК, ТСЖ, ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив обязаны вести реестр собственников помещений в МКД, который содержит сведения о собственниках помещений в МКД, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в МКД.

В течение 5 дней с момента получения от собственников, по инициативе которых созывается общее собрание, обращения в письменной форме (в том числе обращения с использованием ГИС ЖКХ) о предоставлении реестра собственников помещений в МКД указанные лица обязаны предоставить этот реестр.

Согласие собственников помещений на передачу персональных данных, содержащихся в этом реестре, при его предоставлении в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в МКД не требуется!

2

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ?

ВАЖНО!

Заочное голосование может проводиться с использованием системы ГИС ЖКХ в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ!

Порядок проведения общего собрания определен действующим законодательством.

Общее собрание собственников помещений может быть проведено:

- ✓ в очной форме,
- ✓ очно - заочной форме,
- ✓ в форме заочного голосования.

При этом, под очным голосованием подразумевается совместное присутствие собственников помещений в данном МКД для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. Заочное голосование проводится опросным путем.

Инициатор общего собрания собственников помещений в МКД, обязан сообщить собственникам помещений в данном МКД о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.

В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном МКД заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в МКД не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в МКД под роспись либо размещено в помещении МКД, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном МКД.

В сообщении о проведении общего собрания собственников должны быть указаны:

- ✓ сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- ✓ форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- ✓ дата, место, время проведения собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- ✓ повестка дня данного собрания;
- ✓ порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.



3

КАК ОФОРМИТЬ РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ?

Требования к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в МКД и порядок передачи копии решения и протокола общего собрания собственников помещений в МКД в ГЖИ НО утверждены приказом Минстроя России от 25.12.2015 N937/пр.

Образцы протоколов
можно найти на сайте
регионального оператора
www.fkrnnov.ru в разделе
Главная—Документы—
Образцы документов

ВАЖНО!

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в МКД являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в данном МКД, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в ГИС ЖКХ лицом, инициировавшим общее собрание.

4

СКОЛЬКО НУЖНО ГОЛОСОВ И КАК ОНИ СЧИТАЮТСЯ?

Общее собрание собственников помещений в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном МКД или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов.

Решения общего собрания собственников помещений в МКД принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, за исключением:

- ✓ решений которые принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, а именно: принятия решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;
- ✓ решений которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, указанных в пунктах 1, 1.1-1, 1.2, части 2 статьи 44 ЖК РФ.



5

ГДЕ ХРАНИТСЯ РЕШЕНИЕ И ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ? ГДЕ И КАК ОЗНАКОМИТСЯ С ИТоговым РЕШЕНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ?

Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в МКД передаются инициатором в УК, ТСЖ, ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном способе управления МКД в ГЖИ НО не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания собственников помещений в МКД.

УК, ТСЖ, ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив в течение 5 дней с момента получения подлинников данных документов передает их в установленном в порядке в ГЖИ НО для хранения в течение 3 лет.

Решения, принятые общим собранием собственников, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников в данном МКД инициатором общего собрания путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного МКД, определенном решением общего собрания собственников помещений в МКД и доступном для всех собственников помещений в данном МКД, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Копии протоколов общих собраний собственников помещений в МКД и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.



Государственная
жилищная
инспекция
Нижегородской
области

НПА

- Ст.44-48 ЖК РФ
- Ст.18 гл.4 Закона НО №159-3
- Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в МКД и Порядок передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД в ГЖИ НО, утв. приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр
- Метод. рекомендации по порядку организации и проведению общих собраний собственников, утв. приказом Минстроя РФ от 31.07.2014 N 411/пр



КТО МОЖЕТ БЫТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕМ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА?

Владелец специального счета – юридическое лицо, на имя которого открыт специальный счет.

НПА
- Ст.136 ЖК РФ

Владельцем специального счета может быть:



✓ товарищество собственников жилья, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД, в соответствии с п.1 ч. 2 ст.136 ЖК РФ.



✓ жилищный кооператив, осуществляющий управление домом.



✓ управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления.



ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

✓ региональный оператор.

ЧТО ДЕЛАТЬ ЕСЛИ ВЛАДЕЛЬЦА СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА ПРИЗНАЛИ БАНКРОТОМ ЛИБО ОРГАНИЗАЦИЮ ЛИКВИДИРУЮТ?

Собственники помещений в МКД обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях:

- ✓ принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета;
- ✓ признания владельца специального счета банкротом;
- ✓ УК, ТСЖ или ЖСК, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в этом МКД либо такое прекращение деятельности по управлению МКД предусмотрено законодательством или решением суда.

НПА
ст.175
ЖК РФ

Решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение 2 месяцев с даты прекращения деятельности по управлению МКД, прекращения управления МКД лицами, являющимися владельцами специального счета.

Не позднее чем за 1 месяц до окончания вышеуказанного срока ОМС созывает общее собрание собственников помещений в МКД 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 в установленный срок, ОМС принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета. При этом ОМС направляет копию решения в адрес регионального оператора, ГЖИ НО и российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет.

К новому владельцу специального счета, определенному на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД 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).

Прежний владелец специального счета в течение 3 дней с даты принятия решения о выборе владельца специального счета обязан передать, а новый владелец специального счета обязан принять все документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в ГЖИ НО, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета.

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

ВАЖНО!

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



ОСОБЕННОСТИ ОТКРЫТИЯ И ЗАКРЫТИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА.

Специальный счет открывается на имя лица владельца специального счета. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством РФ.

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

В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать установленным требованиям, владелец специального счета обязан уведомить в течение 15 дней с момента размещения информации Центральным банком РФ в письменной форме и с использованием ГИС ЖКХ собственников помещений в МКД о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации. При этом собственники помещений в МКД обязаны принять такое решение в течение 2 месяцев с момента их уведомления.

Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД 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

ВАЖНО!

Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет".

ВАЖНО!

Собственники помещений в МКД вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете!

На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта только одного МКД! (ч.4 ст.175 ЖК РФ)

организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

При этом, в случае принятия общим собранием собственников решения о замене владельца специального счета, а также в других случаях замены владельца специального счета 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 МКД.



Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета:

- ✓ на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;
- ✓ на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем МКД.

Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение 10 дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД.

В случае, если владельцем специального счета в установленный срок не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств на счет регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД, любой собственник помещения в МКД вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого МКД, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора.

НПА

- ст.176 ЖК РФ
- Постановление Правительства РФ от 24.04.2018 N 497 «Об установлении требований к российским кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет, и внесении изменений в Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором».



КАК ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ КОНТРОЛЬ ЗА ФОРМИРОВАНИЕМ ФОНДА КАП.РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ?

На территории Нижегородской области контроль за формированием фондов капитального ремонта осуществляется ГЖИ НО.

С целью осуществления контроля за формированием фонда капитального ремонта на специальном счете:

НПА

- Ст.172 ЖК РФ
- Ст.9 гл.2 Закона
НО №159-З

владелец специального счета обязан:

- ✓ в течение 5 рабочих дней со дня открытия специального счета представить в ГЖИ НО уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта с приложением справки банка об открытии специального счета, а также полученной от собственников помещений в этом МКД копии протокола общего собрания таких собственников о принятии решений, предусмотренных законодательством.
- ✓ ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в ГЖИ НО 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.
- ✓ ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в ГЖИ НО сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт.

лицо, уполномоченное общим собранием собственников на оказание услуг по представлению платежных документов, обязано:

- ✓ ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным, представлять владельцу специального счета сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт.



СОВЕРШЕНИЕ ОПЕРАЦИЙ ПО СПЕЦИАЛЬНОМУ СЧЕТУ.

По специальному счету могут совершаться следующие операции:

НПАст.177
ЖК РФ

- ✓ списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД и расчетами за иные услуги и работы, указанные в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ;
- ✓ списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и работ, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;
- ✓ 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 МКД;
- ✓ 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 МКД;
- ✓ списание денежных средств во исполнение вступившего в законную силу решения суда;
- ✓ 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;
- ✓ зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;
- ✓ зачисление средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии действующим законодательством;
- ✓ начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;



- ✓ перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных ч. 2 ст.174 ЖК РФ;
- ✓ размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат денежных средств (части денежных средств), процента от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет;
- ✓ иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с действующим законодательством.

Владелец специального счета ведет учет средств, поступивших на специальный счет. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

ВАЖНО!

Иные операции по
специальному счету
не допускаются!

**КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ
СРЕДСТВ ФОНДА СО СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА?**

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 МКД, при предоставлении следующих документов:

- ✓ протокол общего собрания собственников помещений в МКД, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- ✓ договор об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- ✓ акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и выполнение работ в размере не более чем 30% от стоимости таких услуг и работ по договору.

ВАЖНО!

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в МКД, а также по запросу ГЖИ НО информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в МКД, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.



АЛГОРИТМ ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.

1

- Узнать способ формирования фонда кап. ремонта МКД.
Источники: сайт регионального оператора (www.fkrnnov.ru), сайт РеформаЖКХ(www.reformagkh.ru), сайт ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru)

2

- Узнать в каком периоде региональной программы должен быть отремонтирован Ваш МКД.

Важно! Согласно жилищному законодательству капитальный ремонт должен быть проведен в сроки (периоды), установленные региональной программой капитального ремонта Нижегородской области. Если необходимо выполнить другой вид работ, необходимо внесение изменений в данную программу.

Источники: сайт регионального оператора (www.fkrnnov.ru), сайт РеформаЖКХ(www.reformagkh.ru), сайт ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru)

3

- Направить предложения собственникам о проведении капитального ремонта. Провести общее собрание собственников помещений в МКД с целью определения необходимого перечня работ и услуг, их предельную стоимость, порядка и источников финансирования, сроков начала проведения работ, лица которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемки работ. в том числе подписывать соответствующие акты.

4

- Подобрать подрядную организацию.
- Составить смету расходов.

5

- Провести общее собрание собственников помещений в МКД с целью утверждения выбранной организации, перечня работ и услуг по капитальному ремонту, сметы расходов, порядка и источников финансирования, сроков проведения работ, лица которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемке работ.

Важно! На собрании целесообразно определить подрядную организацию и заключить с ней договор на выполнение капитального ремонта. Также, решением общего собрания могут определяться существенные условия, на которых заключается договор о проведении работ по капитальному ремонту (лучше обговорить это заранее во избежание возможных судебных споров в будущем), а именно: цена и сроки проведения работ, этапность выполнения работ (при необходимости), период выполнения работ и т.п

6

- Заключить договор на выполнение работ.
- Осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг.
- Приемка выполненных работ и оказанных услуг.

7

- Перечисление средств за выполненные работы и оказанные услуги.



**КАКИЕ ВИДЫ РАБОТ МОЖНО ВЫПОЛНИТЬ ЗА СЧЕТ
СРЕДСТВ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?**

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, установленного в Нижегородской области, включает в себя:

НПА

- Ст.166 ЖК РФ
-Ст.20 гл.4 Закона
НО №159-3

- ✓ ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ✓ ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации или отработавшего нормативный срок эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ✓ ремонт крыши, а в МКД количеством этажей до 3 включительно - также переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ✓ ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
- ✓ ремонт и (или) утепление фасада. При этом, утепление фасада осуществляется в объеме, необходимом для восстановления первоначальных свойств ограждающих конструкций МКД.
- ✓ замену признанных непригодными к применению коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ✓ ремонт фундамента МКД;
- ✓ разработку проектной, научно-проектной (применительно к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ) документации для капитального ремонта;
- ✓ проведение экспертизы проектной и (или) сметной документации, проверки достоверности определения сметной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту в соответствии с законодательством РФ;
- ✓ разработку сметной документации на выполнение работ и (или) услуг по капитальному ремонту;

ИДЕЯ!

С целью определения состава работ можно воспользоваться Технической политикой регионального оператора, размещенной в разделе Документы.

Ссылка:

<http://www.fkrnnov.ru/?id=1410>



- ## ВАЖНО!

The illustration shows a tall, yellow building with blue windows and red horizontal bands. A blue vertical pipe runs down the right side. Several circular callouts highlight specific maintenance tasks: a worker cleaning a window, a worker painting a wall, a worker inspecting a roof, a worker using a pressure washer, a worker inspecting a door, a worker inspecting a pipe, a worker inspecting a window, a worker inspecting a door, a worker inspecting a pipe, and a worker inspecting a window. The building is set against a white background with a green base representing the ground.



4 ВОПРОСА ОБ ИЗМЕНЕНИИ ПЕРЕЧЕНЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ.

1

МОЖЕТ ЛИ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД ВЫПОЛНЯТЬСЯ РАНЕЕ СРОКОВ, ОПРЕДЕЛЕННЫХ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММОЙ?

В силу ч.4.1 и ч.4.2 ст. 170 ЖК РФ собственники помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Решением общего собрания собственников помещений в данном МКД может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный в Нижегородской области. В этом случае перечень услуг и работ по капитальному ремонту может быть дополнен услугами и работами, не предусмотренными региональной программой, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено данной программой.

Кроме того, ч.2 ст.189 ЖК РФ также предусмотрено, что собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта по предложению лица, осуществляющего управление МКД или оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, регионального оператора либо по собственной инициативе.

На основании вышеизложенного, собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, имеют реальную возможность более гибко подходить к планированию,



организации и проведению капитального ремонта общего имущества в МКД. Основанием для проведения отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД является соответствующее решение, принятое общим собранием собственников помещений в МКД в соответствии с ч.5 ст.189 ЖК РФ. При этом, согласно разъяснениям, содержащимся в письме Минстроя РФ от 07.07.2014 № 12315-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам



организации капитального ремонта общего имущества в МКД», в случае, когда капитальный ремонт в МКД проводится на основании решения общего собрания собственников помещений, принятого в соответствии с ч.2 ст. 189 ЖК РФ, какого-либо специального срока для уведомления собственников о проведении капитального ремонта не устанавливается, и данный вопрос должен (при необходимости) решаться на общем собрании собственников помещений в таком МКД, на котором принимается решение о проведении капитального ремонта.

ВАЖНО!

В случае принятия собственниками помещений в доме, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете, решения о проведении работ в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой, копия данного решения должна быть направлена в ОМС и министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области для учета при актуализации региональной программы и краткосрочных планов ее реализации.

2

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ В РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЕ НА БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ЗАПЛАНИРОВАН ВИД РАБОТ, КОТОРЫЙ СОБСТВЕННИКИ ДЕЛАТЬ НЕ ХОТЯТ, ЛИБО РАБОТЫ БЫЛИ ВЫПОЛНЕНЫ РАНЕЕ?

Если запланированные в региональной программе работы по капитальному ремонту системы или конструкции были выполнены ранее, собственники вправе обратиться в комиссию по установлению необходимости капитального ремонта, созданную при региональном операторе, с заявлением об изменении срока проведения работ на более поздний с приложением документов по установленному перечню.

По результату работы комиссии будет установлен факт необходимости или отсутствия необходимости капитального ремонта.

В случае, если комиссия установила факт отсутствия необходимости, данное решение будет передано в ОМС и министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области для актуализации региональной программы и краткосрочных планов.

Если решение комиссией будет принято о необходимости капитального ремонта, данный ремонт должен быть проведен в установленные региональной программой сроки.

ВАЖНО!

Решение комиссии может быть обжаловано в установленном действующим законодательством порядке.

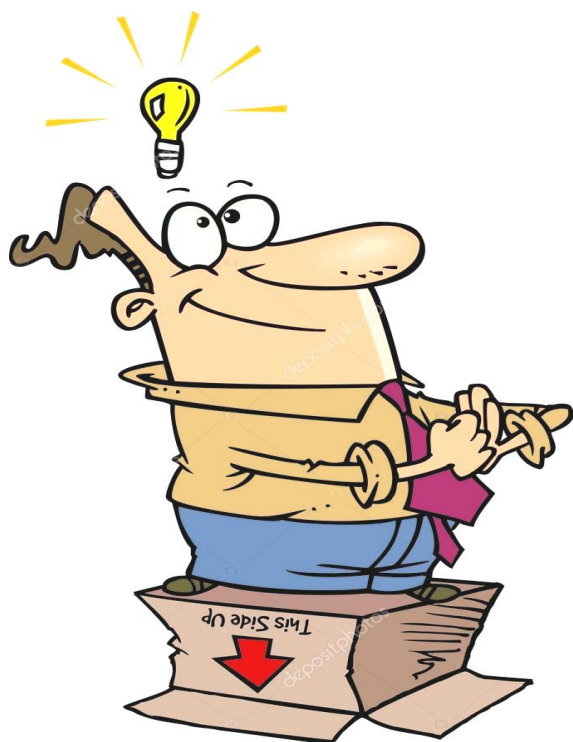




ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ К ПЛАНОВОМУ ПЕРИОДУ, ПРЕДУСМОТРЕННОМУ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММОЙ, СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ НЕДОСТАТОЧНО?

В этом случае общим собранием собственников может быть принято любое из следующих решений:

- ✓ о переносе установленного срока (планового периода) капитального ремонта общего имущества в МКД на более поздний период в соответствии с частью 4 статьи 168 ЖК РФ. Такое решение может быть принято в случае отсутствия необходимости в выполнении соответствующей работы по капитальному ремонту в срок, предусмотренный региональной программой, установленной комиссией по установлению необходимости капитального ремонта (см. п. выше). Копия указанного решения должна быть направлена в ОМС и министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области для внесения необходимых изменений в региональную программу в рамках ее актуализации;
- ✓ об уплате взносов на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт;
- ✓ о привлечении кредитных и (или) заемных средств на проведение капитального ремонта в соответствии с п. 1.2 ч.2 ст. 44 ЖК РФ;
- ✓ об оплате работ по капитальному ремонту в рассрочку (при согласовании соответствующего условия в договоре с подрядной организацией).



НПА

- Ст. 44, ст.168 ЖК РФ.
- Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 15.03.2016 N 134.
- Порядок принятия решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 20.04.2018 N 280.





ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ ЗАПЛАНИРОВАННЫЙ В ПРОГРАММЕ ВИД РАБОТ ВЫПОЛНЕН НЕ БУДЕТ?

НПА

- Ст. 168 ЖК РФ

-Порядок установления
необходимости проведения
капитального ремонта общего
имущества в многоквартирных
домах, расположенных на
территории Нижегородской
области, утв. постановлением
Правительства Нижегородской
области от 15.03.2016 N 134.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны отнестись с полной ответственностью к организации капитального ремонта в МКД. Ведь в случае не проведения капитального ремонта в сроки, установленные региональной программой, жилищным законодательством предусмотрена возможность принудительного изменения способа формирования фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора!

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД требуется оказание вида услуг и выполнение вида работ, предусмотренных для этого МКД региональной программой, ОМС в течение 1 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 1 месяца с момента получения такого решения ОМС.

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 данном МКД, ОМС вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора (за исключением случаев наличия непогашенных кредита или займа, погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет).



**ЧТО ТАКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМ О ПРОВЕДЕНИИ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И КТО ЕГО ДЕЛАЕТ?**

Собственники помещений в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление МКД или оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, регионального оператора либо по собственной инициативе. Предложение делается о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Предложение о капремонте представляется не менее чем за 3 месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с региональной программой. Не позднее чем через 3 месяца с момента получения предложения собственники помещений в МКД обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение.

Решением общего собрания собственники должны быть определены или утверждены:

- ✓ перечень услуг и работ по капитальному ремонту;
- ✓ предельно допустимая стоимость услуг и работ по капитальному ремонту;
- ✓ сроки проведения капитального ремонта;
- ✓ источники финансирования капитального ремонта;
- ✓ лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

**НПА**

- ст. 189 ЖК РФ
- Ст.18 гл.4 Закона НО №159-3
-Порядок представления собственникам помещений предложений 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 МКД и других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 30.11.2017 N 848.



КАК И ГДЕ ПОДОБРАТЬ ПОДРЯДНУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ?

Если собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, то за обеспечение проведения капитального ремонта и его результаты отвечают сами собственники.

Поэтому на собрании целесообразно определить подрядную организацию и заключить с ней договор на выполнение капитального ремонта. Также решением общего собрания могут определяться существенные условия, на которых заключается договор о проведении работ по капитальному ремонту (лучше обговорить это заранее во избежание возможных судебных споров в будущем!), а именно: цена и сроки проведения работ, этапность выполнения работ (при необходимости), период выполнения работ и т.п.

ВАЖНО!

ТСЖ, ЖСК или УК могут быть уполномочены решением общего собрания собственников выступать техническим заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение. При этом, для регионального оператора в случае, когда он выступает владельцем специального счета, обязанность по осуществлению функций технического заказчика работ по капитальному ремонту действующим законодательством не предусмотрена.

**ИДЕЯ!**

С целью поиска подрядных организаций можно воспользоваться Реестром квалифицированных подрядных организаций, имеющих право принимать участие в закупках, предметом которых является оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД на территории Нижегородской области. Актуальный реестр размещен на сайте Министерства экономического развития и инвестиций Нижегородской области <https://minec.government-nnov.ru/> в разделе «Деятельность», «Основные направления деятельности», «Ведение реестра квалифицированных подрядных организаций»

ЧТО ТАКОЕ СМЕТА РАСХОДОВ И КАК ЕЕ СОСТАВИТЬ?

Положениями жилищного законодательства не установлен порядок определения стоимости выполнения работ и оказания услуг по капитальному ремонту в МКД в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Вместе с тем во избежание злоупотреблений со стороны подрядчиков собственникам помещений в МКД целесообразно учитывать следующее.

Смета расходов на капитальный ремонт утверждается решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД (ч. 5 ст. 189 ЖК РФ). Форма сметы расходов не утверждена. При этом, стоимость капитального ремонта рассчитывается в соответствии со сводными и локальными сметными расчетами выполненными по установленным требованиям и формам.

В практике локальный сметный расчет формируется на каждый вид работ в отдельности (отдельно на ремонт фасада, отдельно на ремонт крыши, отдельно на оказание услуг строительного контроля, отдельно на разработку проекта и т.д.). Сводный

ИДЕЯ!

С формой сводного и локального сметных расчетов, а также методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ можно ознакомиться в МДС 81-35.2004!

Сводный сметный расчет включает в себя все расходы по всем видам работ – это смета которая сводит все затраты по объекту. Смета расходов, по сути тот же сметный расчет, которая излагается в свободной форме и отражает все затраты на ремонт МКД, которые вынесены на голосование.

Необходимо учитывать, что стоимость работ и услуг по договорам является предметом конкурентной борьбы между подрядчиками. Соответственно, целесообразно не соглашаться с заведомо завышенными предложениями, но и не стоит ориентироваться только на низкую стоимость, так как может пострадать качество выполнения капитального ремонта.

ВАЖНО!

Сметная стоимость капитального ремонта общего имущества в МКД, осуществляемого полностью или частично за счет средств регионального оператора, ТСЖ, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива либо средств собственников помещений в МКД, определяется с обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов (ст. 8.3 гл. 2.1 ГрК РФ)



ДОГОВОР НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ И ОКАЗАНИЕ УСЛУГ.

Договор-это очень важный документ!

В договоре о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества рекомендуется детальным образом оговорить все аспекты организации и сдачи работ, к примеру такие как:

- ✓ виды работ и услуг поручаемые к выполнению,
- ✓ полная стоимость работ и услуг по договору, и возможность изменения цены в случае возникновения дополнительных работ,
- ✓ сроки выполнения работ и санкции за их нарушения,
- ✓ порядок выполнения, контроля и приемки работ,
- ✓ требования к организации работ,
- ✓ порядок расчета с подрядной организацией (сроки, этапы, объем),
- ✓ перечень документов и их формат, необходимых для осуществления расчета за выполненные работы и оказанные услуги,
- ✓ требования к сдаточной и исполнительной документации,
- ✓ гарантийные обязательства и порядок взаимодействия всех участников в случае наступления гарантийного случая,
- ✓ порядок возмещения ущерба в случае причинения такого (пример: пролитие квартир при ремонте крыши) и т.д.

Также, в договоре должна содержаться информация о необходимости указать, что оплата подрядной организации будет производиться средствами, находящимися на специальном счете, открытом в конкретном банке и порядок данной оплаты! Требования к договорам подряда и на оказание услуг регулируются ГК РФ, ЖК РФ.

Образцы договора и акта приемки можно найти на сайте регионального оператора www.fkrnnov.ru в разделе Главная— Собственникам жилья

ВАЖНО!

Договор должен предусматривать установление гарантийного срока на оказанные услуги и выполненные работы продолжительностью не менее 5 лет с момента подписания акта приемки оказанных услуг и выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.



КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ РАБОТ ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

ВАЖНО!

Функции технического заказчика осуществляют собственники! При этом, ТСЖ, ЖСК или УК могут быть уполномочены решением общего собрания собственников выступать техническим заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.

Также, на общем собрании можно определить организацию, осуществляющую строительный контроль, и заключить с ней договор на оказание данной услуги.

В соответствии с требованиями ст.53 ГрК РФ при проведении капитального ремонта строительный контроль осуществляется лицом, производящим работы, а также техническим заказчиком, либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом.

Технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

В процессе капитального ремонта общего имущества в МКД техническим заказчиком должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность МКД и в соответствии с технологией капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ.

По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.



ИДЕЯ!

С целью поиска подрядных организаций можно воспользоваться Реестром квалифицированных подрядных организаций, имеющих право принимать участие в закупках, предметом которых является оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД на территории Нижегородской области.

Актуальный реестр размещен на сайте Министерства экономического развития и инвестиций Нижегородской области.

НУЖЕН ПРОЕКТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

НПА

-Ст. 48ГрК РФ

- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87"О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию"

В соответствии с нормативными правовыми актами в случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства (а МКД – это объект капитального строительства!), финансируемого с привлечением средств регионального оператора, ТСЖ, ЖСК либо средств собственников помещений в МКД,

осуществляется подготовка сметы на капитальный ремонт объектов капитального строительства на основании:

- ✓ акта, утвержденного техническим заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов,
- ✓ задания технического заказчика на проектирование в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

Смета является разделом проектной документации. Заказчик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку иных разделов проектной документации, а также подготовку проектной документации при проведении капитального ремонта.

Таким образом обязательность подготовки проекта на капитальный ремонт отсутствует.

Между тем, при согласовании, к примеру, установки узлов погодного регулирования ресурсоснабжающая организация может потребовать проект!



ВАЖНО!

С целью исключения повторного расходования средств на переделку выполненных работ по ремонту фасада, в обязательном порядке для выполнения данных работ необходимо получить в архитектуре Вашего города, района требования по цветовым решениям фасада (колористический паспорт, письменные требования и т.д.)

КТО И КАК ПРИНИМАЕТ ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ?

Приемка выполненных работ и оказанных услуг оформляется актом выполненных работ и (или) оказанных услуг.

В приемке выполненных работ в обязательном порядке принимают участие:

- ✓ представители подрядной организации,
- ✓ организации, выступающей в качестве технического заказчика работ по капитальному ремонту (при наличии),
- ✓ организации, осуществляющей строительный контроль (при наличии),
- ✓ уполномоченные представители собственников помещений в МКД.

Если комиссия находит нарушения в выполненном ремонте, акт приемки не подписывается - подрядной организации дается время на устранение нарушений. Рекомендуются выявленные нарушения оформить актом, подписать у всех присутствующих и передать подрядчику. В данном акте рекомендуется также отразить сроки устранения выявленных замечаний.

По завершению процесса устранения недостатков члены комиссии повторно проводят осмотр выполненных работ и (или) оказанных услуг и если недостатки устранены, подписывают акт приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг.

В соответствии со строительными нормами и правилами в ходе выполнения работ подрядчик формирует исполнительную документацию.

Исполнительная документация представляет собой текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение конструкций, систем и их элементов в процессе, капитального ремонта объектов капитального строительства по мере завершения определенных работ. По факту завершения работ данная документация передается заказчику работ.

ИДЕЯ!

На сайте Минстроя РФ в разделе Главная страница > Пресс-центр > можно найти Рекомендации по приемке работ по капремонту.

Ссылка:

<http://www.minstroyrf.ru/press/rekomendatsii-po-priemke-rabot-po-kapremontu/>

Образец акта приемки
можно найти на сайте
регионального оператора
www.fkrnnov.ru
в разделе Главная—
Собственникам жилья



ЧЕМ ОТЛИЧАЕТСЯ ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Согласно ГрК РФ капитальный ремонт объектов капитального строительства - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

На основании ч. 6 ст. 55.24 - ГрК РФ в целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должен в т.ч. проводиться их текущий ремонт.

В соответствии с п. 2.2 методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Как правило, к текущему ремонту относят устранение мелких неисправностей, выявляемых в ходе повседневной эксплуатации основного средства, при котором объект практически не выбывает из эксплуатации, а его технические характеристики не меняются, работы по систематическому и своевременному предохранению основных средств от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий. К капитальному ремонту относят восстановление утраченных первоначальных технических характеристик объекта в целом, при этом основные технико-экономические показатели остаются неизменными.

ВАЖНО!

Взносы на капитальный ремонт носят целевой характер и должны быть использованы только на капитальный ремонт общего имущества в МКД! Очень важно прежде чем выполнять работы правильно определить их отношение к виду ремонта!

НПА

- ст. 1 ГрК РФ
- ст. 55.24 ГрК РФ
- Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004



5 ВОПРОСОВ О ПРЕТЕНЗИОННО-ИСКОВОЙ РАБОТЕ.

**КТО ДОЛЖЕН ВЕСТИ ПРЕТЕНЗИОННО-ИСКОВУЮ РАБОТУ С ДОЛЖНИКАМИ ПО НЕОПЛАТЕ ВЗНОСОВ ЗА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В ФОНД, ФОРМИРУЕМЫЙ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ?**

На основании жилищного законодательства собственники помещений в МКД обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД:

- ✓ по истечении 8 календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа, в которую включен этот МКД.
- ✓ по истечении 5 лет с даты включения МКД в программу для МКД, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы и включенных в программу при ее актуализации.

Судебно-претензионную работу в отношении должников в МКД, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете, собственники проводят самостоятельно, выбрав уполномоченное лицо. Решение о выборе уполномоченного лица должно быть закреплено в протоколе общего собрания собственников помещений МКД.

НПА

- ст. 169 ЖК РФ
- ст. 158 ЖК РФ
- ст. 5 гл. 2 Закона НО
№159-3

ВАЖНО!

Уполномоченным по ведению судебно-претензионной работы может быть определено любое лицо, в том числе УК с которой заключается договор на оказание такого рода услуг.

**ВАЖНО!**

При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в том числе неисполненное предыдущим собственником! Исключением является переход такой обязанности, не исполненной РФ, субъектом РФ или МО, являющимися предыдущим собственником помещения в МКД.





КУДА ОБРАТИТЬСЯ С ЗАЯВЛЕНИЕМ О ВЗЫСКАНИИ ЗАДОЖЕННОСТИ ПО УПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА КАП. РЕМОНТ?

С момента образования задолженности лицо, уполномоченное на ведение судебно-претензионной работы, в качестве взыскателя обращается в мировой суд с заявлением о вынесении судебного приказа в отношении Должника.

Судебный приказ - судебное постановление, вынесенное судьей единолично на основании заявления о взыскании денежных сумм или об истребовании движимого имущества от должника по требованиям о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, если размер денежных сумм, подлежащих взысканию, или стоимость движимого имущества, подлежащего истребованию, не превышает 500 тысяч рублей. Судебный приказ выносится без судебного разбирательства и вызова сторон для заслушивания их объяснений.

НПА

-ст. 28, 29 ГПК РФ
- ст. 121 ГПК РФ
- ст. 123 ГПК РФ
-ст. 124 ГПК РФ
-ст. 126-130 ГПК РФ
-ст. 333.19 НК РФ

ВАЖНО!

Реквизиты мирового суда для оплаты госпошлины можно получить непосредственно в суде или на официальном сайте суда!

Требования к форме и содержанию заявления отражены в ст. 124 ГПК РФ. Заявление о вынесении судебного приказа подписывается лицом, уполномоченным на ведение судебно-претензионной работы или имеющим соответствующие полномочия представителем. К заявлению, поданному представителем, должен быть приложен документ, удостоверяющий его полномочия (доверенность).

Заявление о вынесении судебного приказа оплачивается государственной пошлиной в размере 50% от ставки, установленной для исковых заявлений. Государственная пошлина оплачивается до момента подачи заявления о вынесении судебного приказа в суд в полном объеме. Оригинал квитанции об уплате государственной пошлины прикладывается к заявлению о вынесении судебного приказа. Для оплаты лицу, уполномоченному на ведение судебно-претензионной работы, необходимо иметь паспорт и ИНН.

Заявления о вынесении судебного приказа подаются мировому судье:

- ✓ по месту жительства/пребывания ответчика
- ✓ к организации предъявляется в суд по месту нахождения организации.
- ✓ к ответчику, место жительства которого неизвестно или который не имеет места жительства в РФ, может быть предъявлен в суд по месту нахождения его имущества или по его последнему известному месту жительства в РФ.





КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПРИЛОЖЕНЫ К ЗАЯВЛЕНИЮ?

К заявлению о вынесении судебного приказа должны быть приложены документы, подтверждающие обоснованность требования взыскателя. В частности рекомендуется приложить следующие документы:

- ✓ справка о наличии задолженности Должника (форма произвольная);
- ✓ копия квитанции на оплату взноса на капитальный ремонт Должника;
- ✓ выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН);
- ✓ оригинал квитанции об уплате государственной пошлины;
- ✓ копия протокола общего собрания о наделении лица, уполномоченного на ведение судебно-претензионной работы, соответствующими полномочиями либо о выборах лица, уполномоченного на проведение всех действий, связанных с капитальным ремонтом МКД.

Справка о наличии задолженности Должника:

- ✓ при ведении учета региональным оператором справку по запросу данного лица предоставляет региональный оператор.
- ✓ в остальных случаях формируется в произвольной форме данным лицом самостоятельно.

Копию квитанции на оплату взноса на капитальный ремонт Должника:

- ✓ у регионального оператора в случае, если ведение учета осуществляется региональным оператором.
- ✓ в остальных случаях квитанция предоставляется уполномоченным по протоколу общего собрания на ведение учета и предоставление квитанций.



Выписку из ЕГРН можно заказать следующими способами:

- ✓ получить в Росреестре самостоятельно либо через официальный сайт Росреестра;
 - ✓ направить запрос в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ);
 - ✓ сделать запрос на едином портале государственных услуг.
- За предоставление сведений из ЕГРН взимается плата.

Сведения о стоимости выписки из ЕГРН в виде бумажного или электронного документа приведена на официальном сайте Росреестра.

ВАЖНО!

В случае отсутствия сведений в ЕГРН (сведения о регистрации объектов недвижимости содержатся в реестре с 1999 года), к заявлению о необходимо приложить выписку из БТИ!



4

КОГДА РЕШЕНИЕ СУДА ВСТУПАЕТ В СИЛУ?

Судебный приказ по существу заявленного требования выносится в течение 5 дней со дня поступления заявления о вынесении судебного приказа в суд. Судебный приказ составляется на специальном бланке в 2 экземплярах, которые подписываются судьей. Один экземпляр судебного приказа остается в производстве суда. Для должника изготавливается копия судебного приказа.

НПА
-ст. 126-130 ГПК РФ

Судья высылает копию судебного приказа должнику, который в течение 10 дней со дня получения приказа имеет право представить возражения относительно его исполнения.

Судья отменяет судебный приказ, если от должника в установленный срок поступят возражения относительно его исполнения. В определении об отмене судебного приказа судья разъясняет взыскателю, что заявленное требование им может быть предъявлено в порядке искового производства. Копии определения суда об отмене судебного приказа направляются сторонам не позднее 3 дней после дня его вынесения.

В случае, если в установленный срок от должника не поступят в суд возражения, судья выдает лицу, уполномоченному на ведение судебно-претензионной работы второй экземпляр судебного приказа, заверенный гербовой печатью суда, для предъявления его к исполнению.

ВАЖНО!

По просьбе уполномоченного лица судебный приказ может быть направлен судом для исполнения судебному приставу-исполнителю.



5

ЧТО ДЕЛАТЬ ЕСЛИ ДОЛЖНИК ДОБРОВОЛЬНО НЕ ОПЛАЧИВАЕТ
ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО РЕШЕНИЮ СУДА?

В случае отказа от добровольного исполнения судебного приказа уполномоченное лицо обращается в Федеральную службу судебных приставов для возбуждения исполнительного производства. С должника в данном случае взыскивается исполнительский сбор, который составляет 7% от суммы долга (не менее 1000 рублей для физических лиц и индивидуальных предпринимателей и не менее 10 тысяч рублей для организаций) отдельно с суммы каждой задолженности.

НПА
-ст. 112 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»



**ГИС ЖКХ ДЛЯ МКД, ФОРМИРУЮЩИХ ФОНД
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ**

ГИС ЖКХ – это единая федеральная централизованная информационная система, обеспечивающая сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в МКД, работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с ЖКХ.

Поставщиками информации являются органы государственной власти, ОМС, юридические лица, индивидуальные предприниматели, иные лица, которые обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами РФ размещать информацию в ГИС ЖКХ.

Порядок доступа к ГИС ЖКХ, к информации, размещенной в ней, а также правила и способы размещения в ГИС ЖКХ информации, сроки и порядок размещения информации утверждены совместными приказами Минкомсвязи России, Минстроя России.

С 01 июля 2017 года владельцы специальных счетов ТСЖ, ЖСК, УК обязаны размещать в ГИС ЖКХ установленную информацию и документы, подтверждающие принятие соответствующих решений.

НПА

- Федеральный закон от 21.07.2014 N209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"
- Приказ Минкомсвязи России N 589, Минстроя России N 944/пр от 28.12.2015 "Об утверждении Порядка и способов размещения информации, ведения реестров в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, доступа к системе и к информации, размещенной в ней"
- Приказ Минкомсвязи и Минстроя от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ»

ВАЖНО!

За не размещение информации предусмотрена административная ответственность по ст. 13.19.21, ст. 13.19.2 КоАП РФ



ЧТО ОТНОСИТСЯ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ СОБСТВЕННИКОВ В МКД?

Состав общего имущества собственников помещений в МКД определен ч.1 ст.36 ЖК РФ.

Перечень объектов в составе общего имущества уточнен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491

При определении состава общего имущества в конкретном МКД используются сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, содержащиеся в ЕГРН, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в ЕГРН, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета УК, ТСЖ, ЖСК, технической документации на МКД, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.

Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на МКД, которая включает в себя:

- ✓ документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества.
- ✓ документы (акты) о приемке результатов работ.
- ✓ акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в МКД, конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций МКД, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.
- ✓ иные документы.

НПА

- ст. 36 ЖК РФ
- Правила содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491

ВАЖНО!

Внимательно отнеситесь к определению границ общего имущества, подлежащего капитальному ремонту за счет средств фонда капитального ремонта, чтобы не отремонтировать то, что собственникам общего имущества в МКД не принадлежит ☺



**ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД-ОКН.**

Выполнение работ и оказании услуг по капитальному ремонту общего имущества МКД, являющихся ОКН осуществляется с учетом требований Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в том числе, относительно требований к качеству работ и безопасности их проведения.

На капитальный ремонт МКД-ОКН обязательны:

- ✓ разработка научно-проектной документации,
- ✓ проведение историко-культурной экспертизы в соответствии с требованиями нормативных правовых актов,
- ✓ осуществление авторского надзора.

Подрядчик должен иметь лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, выданной соответствующим федеральным лицензирующим органом.

Стадийность разработки проекта принимается в соответствии с требованиями задания на проведение работ по сохранению ОКН (памятников истории и культуры) народов РФ, выданного Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области. Требования к разработке проекта по МКД-ОКН отражены в ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

НПА

-Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
-ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»

ВАЖНО!

Организация или проведение земляных, строительных или иных работ, в том числе и реставрационных работ по сохранению ОКН, без соответствующего разрешения влечет административную ответственность по ст. 7.14 КоАП РФ



ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.

- ✓ Жилищный кодекс РФ.
Особое внимание необходимо обратить на гл. 15-18 ЖК РФ.
- ✓ Градостроительный кодекс РФ.
Особое внимание необходимо обратить на гл. 2.1, 6, 6.1, 6.2 ГрК РФ.
- ✓ Гражданский кодекс РФ (часть вторая).
- ✓ Постановление Правительства РФ от 21.06.2010г. №468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».
- ✓ Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения»;
- ✓ Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. N354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- ✓ Постановление Госстроя России от 27.09.2003г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
- ✓ Закон Нижегородской области от 28.11.2013 N 159-З "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Нижегородской области".
- ✓ Постановление Правительства Нижегородской области от 15.03.2016 N134 "Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Нижегородской области".
- ✓ Постановление Правительства Нижегородской области от 18.07.2014 N477 "О реализации статьи 9 Закона Нижегородской области от 28 ноября 2013 года N 159-З "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Нижегородской области".
- ✓ Постановление Правительства Нижегородской области от 02.11.2017 N777 "Об утверждении Порядка передачи региональным оператором в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владельцем специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно всех имеющихся у него документов и информации, связанной с формированием фонда капитального ремонта, при изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации".
- ✓ Постановление Правительства Нижегородской области от 30.11.2017 N845 "Об утверждении Порядка принятия решения о невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (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 МКД, и (или) лицом, осуществляющим управление



многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в МКД и (или) к строительным конструкциям МКД, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию МКД"

- ✓ Постановление Правительства Нижегородской области от 30.11.2017 N847 "Об утверждении Порядка определения необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 20 Закона Нижегородской области от 28 ноября 2013 года N 159-3 "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Нижегородской области", одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в МКД".
- ✓ Постановление Правительства Нижегородской области от 15.12.2016 N857 "Об утверждении Порядка выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в МКД, а также Порядка использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции МКД в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации".
- ✓ Постановление Правительства Нижегородской области от 08.12.2017 N870 "Об утверждении Порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечне иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений".
- ✓ Постановление Правительства Нижегородской области от 09.08.2017 N585 "Об утверждении Порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств".
- ✓ МДС 13-1.99. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий.
- ✓ ВСН 41-85 (р) Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий.
- ✓ ВСН 61-89(р) Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования.
- ✓ СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- ✓ ВСН 58-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения;
- ✓ ВСН 42-85(р). Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий.

