

ПРАВОВОЕ ПРОСВЕЩЕНИЕ

НАШ ДОМ

- НАША ЗАБОТА

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

СЧЕТ

Правовой центр
«Защита»



ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ

ПЛАТА ЗА
КАПИТАЛЬНЫЙ
РЕМОНТ

ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

«Наш дом – наша забота»

Методическое пособие

*Капитальный ремонт
общего имущества
в многоквартирном доме*

2019 год

Методическое пособие
«Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»
Александрова Ж.Р., Лаврухин А.П.

Автономная некоммерческая организация
Правовой центр «Защита»
633010, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Первомайская, 26
Контактная информация:
8(38341)2-18-86, 8-913-007-46-53
Сайт: www.ano-pcz.ru
e-mail: pcz@ngs.ru

Издание данного пособия стало возможно благодаря средствам государственной поддержки, выделенным в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 19 февраля 2018 г. № 32-рп «Об обеспечении в 2018 году государственной поддержки некоммерческих неправительственных организаций, участвующих в развитии институтов гражданского общества, реализующих социально значимые проекты и проекты в сфере защиты прав и свобод человека и гражданина».

Методическое пособие распространяется бесплатно.

Тираж 1000 экземпляров.

Отпечатано: Общество с ограниченной ответственностью

«Офсет - Сервис», г. Бердск Новосибирской области

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Раздел 1. Общее имущество собственников в многоквартирном доме	5
Раздел 2. Фонд капитального ремонта. Способы его формирования	10
Раздел 3. Специальный счет	16
Раздел 4. Счет регионального оператора (общий счет)	23
Раздел 5. Региональный оператор	24
Раздел 6. Региональная программа	27
Раздел 7. Очередность проведения капитального ремонта в региональной программе	30
Раздел 8. Актуализация региональной программы	32
Раздел 9. Перечень работ и услуг по капитальному ремонту	35
Раздел 10. Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества	38
Раздел 11. Оплата взносов на капитальный ремонт	40
Раздел 12. Льготы собственникам помещений по оплате взносов на капитальный ремонт	43
Раздел 13. Сроки возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт	52
Раздел 14. Подготовка к капитальному ремонту	53
Раздел 15. Определение технического состояния общего имущества в многоквартирном доме	56
Раздел 16. Проведение работ по капитальному ремонту	58
Раздел 17. Приемка работ	60
Раздел 18. Контроль Качества выполненного ремонта	61
Раздел 19. Список нормативно-правовых актов, регулирующие вопросы проведения капитального ремонта МКД	64
Раздел 20. Образцы документов	76

ВВЕДЕНИЕ

Словосочетание «капитальный ремонт» знает каждый гражданин нашей страны, живущий в многоквартирном доме (далее МКД). Однако вопросов о том, что такое капремонт, нужно или нет платить взносы, в каком размере, меньше не становится.

С момента принятия Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) бремя несения затрат на капремонт общего имущества в доме было возложено на собственников. Однако ремонт финансировался преимущественно государством в рамках отдельных программ. Увы, но темпы такого капремонта не позволяли вовремя восстановить эксплуатационные характеристики жилых домов. Если бы сохранились такие темпы ремонта, то в ближайшие 10 лет порядка 300–400 млн. кв.м. жилья в России пришло бы в состояние, непригодное для проживания людей. Поэтому Закон № 271-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ» определил правовые основы включения в процесс финансирования капитального ремонта всех собственников жилья.

С 1 августа 2014г. каждый собственник помещения в доме обязан вносить взносы на проведение капитального ремонта. При этом закон дал собственникам право выбора, как собирать и накапливать эти средства: на общем счете регионального оператора («общий котел») или же на специальном банковском счете своего дома. При этом спецсчет позволяет собственникам собирать средства только на ремонт своего дома, самим решать, что и когда ремонтировать. Также при спецсчете собственники имеют возможность приостановить сбор взносов при накоплении необходимого объема средств.

Однако введение закона проводилось в кратчайшие сроки, люди не успели разобраться. И если при принятии закона процент домов в регионе, имеющих спецсчет, составлял менее 10%, то сейчас этот показатель достиг уровня 27%. Это говорит о повышении интереса к данному вопросу, понимании его важности, стремлении сохранить свое жилье в исправном состоянии. Ведь своевременное проведение капремонта продлевает службу дома на десятилетия, что приведет к снижению аварий, катастроф и значительной экономии частных и бюджетных средств.

В данном пособии мы ставим перед собой цель помочь собственникам разобраться в тонкостях законодательства о капремонте, помочь им выбрать оптимальный для них способ формирования фонда, организовать такой ремонт, проконтролировать ход его выполнения.

РАЗДЕЛ 1. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Мы уже указали, что с 2014 года собственники квартир при помощи взносов на капитальный ремонт сами формируют фонд, за счет которого впоследствии будет ремонтироваться их дом.

Основным нормативным документом является ЖК РФ (от 29.12.2004г. N 188-ФЗ). Капитальному ремонту там посвящен раздел 9, а также некоторые статьи из иных разделов.

ЖК РФ устанавливает обязанность собственников помещений в многоквартирном доме поддерживать не только своё собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, но и соблюдать правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, нести бремя расходов на его содержание, в том числе на проведение капитального ремонта.

Капитальный ремонт многоквартирного дома - проведение и (или) оказание работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество в МКД), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме (Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" от 21.07.2007 N 185-ФЗ).

Состав общего имущества МКД определен ЖК РФ (ст. 36) и Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее Правила № 491).

Условно мы разбили состав общего имущества МКД на 7 блоков.

БЛОК 1: ПОМЕЩЕНИЯ

а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование

(включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Для отнесения того или иного помещения к общему имуществу важно учитывать критерии, установленные для таких помещений:

а) они не должны являться частями квартир;

б) они предназначаются для обслуживания более одного помещения в доме.

БЛОК 2: КРЫШИ

Крыши как самостоятельный элемент общего имущества. Крыша является общим имуществом, в том числе в случаях, когда плоскости крыши располагаются на разных уровнях, но принадлежат одному многоквартирному дому, объединенному одним адресом. Если в состав МКД входит пристроенное нежилое помещение, этажность которого отличается от этажности остальной части дома, то крыша над таким пристроенным нежилым помещением также является элементом общего имущества собственников помещений в данном доме.

БЛОК 3: НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ

Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома. В этот блок входят фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

!!! Признак отнесения конструкций дома к ограждающим конструкциям следует понимать как выполнение этими конструкциями функций отделения помещения в доме от других помещений или улицы.

!!! Признак отнесения конструкций дома к несущим конструкциям следует понимать как несение этими конструкциями постоянных нагрузок от собственного веса несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома.

БЛОК 4: НЕ НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ

Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома. К ним относятся окна и двери в помещениях общего пользования; ограждения кровли, балконов, лоджий и веранд; перегородки (стены), отделяющие жилое помещение от других помещений и улицы (за исключением тех, которые относятся к ограждающим несущим конструкциям); наружные входные двери в помещениях общего пользования.

!!! Обязательным признаком отнесения ограждающих несущих и ограждающих не несущих конструкций к общему имуществу МКД является предназначение данных конструкций для обслуживания более одного помещения (квартиры).

БЛОК 5: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

К общему имуществу относится земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, в частности данными из Росреестра.

БЛОК 6: ОБОРУДОВАНИЕ

Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

В этот блок входят:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав

внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с п.8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

!!! Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения

и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в МКД, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

БЛОК 7: ОБЪЕКТЫ

К общему имуществу относятся иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

БЛОК 8: ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), а также средства, 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 (статья 36.1 ЖК РФ).

Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником данного помещения.

РАЗДЕЛ 2. ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА. СПОСОБЫ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ.

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, **пени**, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, **проценты**, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 ЖК РФ, а также **кредитные и (или) иные заемные средства**, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, **образуют фонд капитального ремонта** (часть 1 статьи 190 ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД вправе выбрать один из следующих **способов** формирования фонда капитального ремонта:

Специальный счет

*фонд формируется в виде
денежных средств*

Счет регионального оператора

*фонд формируется в виде
обязательственных прав
собственников
в отношении
регионального оператора*

Сроки принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (далее фонд капремонта)

Решение об определении способа формирования фонда капремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в МКД в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не менее чем в течение трех месяцев и не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом (часть 5 статьи 170 ЖК РФ).

Реализовать решение означает, что уведомление о выбранном собственниками помещений в МКД способе должно попасть в реестр уведомлений, который ведет орган государственного жилищного надзора, которым в Новосибирской области является государственная

жилищная инспекция Новосибирской области (далее ГЖИ НСО). А если собственники выбрали специальный счет, то сведения о нем должны быть включены в реестр специальных счетов, который также ведет ГЖИ НСО.

Если способ не выбран

Если собственники в установленный срок не выбрали способ формирования фонда или не реализовали его, то не позднее чем за месяц до окончания указанного срок орган местного самоуправления **обязан:**

- информировать собственников помещений в МКД о последствиях непринятия ими решения о выборе способа формирования фонда капремонта

- созвать общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капремонта, если такое решение не было принято ранее.

Если всё-таки способ формирования фонда собственниками не выбран или не реализован, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении, в том числе с использованием системы (ГИС ЖКХ) (часть 7 статьи 170 ЖК РФ). Срок для принятия такого решения составляет 1 месяц со дня получения от ГЖИ НСО информации о том, что собственники дома не выбрали способ формирования фонда.

Контроль за выбором способа формирования фондов капитального ремонта осуществляет ГЖИ НСО.

Использование средств фонда капитального ремонта

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться:

- для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

- оплаты услуг по строительному контролю;

- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Постановлением Правительства Новосибирской области, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 ЖК РФ, и работ,

предусмотренных статьей 14 закона Новосибирской области от 05.07.2013г. № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области», погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме.

В случае сноса многоквартирного дома средства фонда капитального ремонта за вычетом израсходованных средств на цели сноса и оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме до принятия в установленном Правительством Российской Федерации порядке решения о признании такого дома аварийным распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

В случае принятия нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, в соответствии с которым из региональной программы капитального ремонта исключаются многоквартирные дома, в которых имеется менее чем пять квартир, и в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и, соответственно, изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом МКД пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений, за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капремонту общего имущества в этом МКД.

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (статья 173 ЖК РФ).

В случае, если на проведение капремонта общего имущества в МКД предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая

погашению за счет фонда капремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капремонту общего имущества в МКД, принятие собственниками помещений решения об изменении способа формирования фонда капремонта в отношении этого МКД допускается при условии полного погашения такой задолженности.

5 дней – именно столько времени дается собственникам для направления владельцу специального счета или региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Через один год вступает в силу решение о прекращении формирования фонда капремонта на счете регионального оператора и **формировании** фонда капремонта **на специальном счете** после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в МКД. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капремонта на специальный счет.

ВАЖНО: указанный выше срок не применяется в случае, если решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора было принято органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 170 ЖК РФ (*если собственники не выбрали способ формирования фонда или выбранный ими способ не был реализован в срок, и если капремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд на спец.счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, и при этом требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капремонта*), и решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капремонта и последствиях выбора одного из них, на оказание собственникам расположенных в МКД помещений помощи в принятии соответствующего решения и разъяснении порядка его реализации, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был. Решение о прекращении формирования фонда капремонта на счете регоператора в этом случае вступает в силу **через один месяц** со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в МКД, но не ранее погашения задолженности, если был использован заем или кредит.

Через один месяц вступает в силу решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и **формировании** фонда капремонта **на счете регионального оператора**

после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в МКД, но не ранее погашения задолженности, если был использован заем или кредит. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец спецсчета перечисляет средства фонда капремонта на счет регоператора.

При изменении способа формирования фонда капремонта регоператор или владелец спецсчета в зависимости от выбранного способа обязан передать владельцу спецсчета и (или) регоператору соответственно все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта.

В случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 50% от размера начисленных взносов на капитальный ремонт, ГЖИ НСО в письменной форме или с использованием системы уведомляет владельца спецсчета о необходимости информирования собственников помещений в МКД о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем **5 месяцев** с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления от ГЖИ НСО.

Владелец спецсчета, получивший такое уведомление не позднее чем в течение **пяти дней** информирует в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в данном МКД, имеющих задолженность, о необходимости её погашения и предпринимает меры, направленные на ее погашение.

Если же владельцем спецсчета является регоператор, то он после получения такого уведомления от ГЖИ НСО не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме и с использованием системы лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, и собственников помещений в данном МКД, имеющих задолженность, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение.

В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения пятимесячного срока владелец спецсчета или в случаях, когда владельцем спецсчета является региональный оператор, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, либо уполномоченное лицо при непосредственном управлении МКД обязаны инициировать проведение общего собрания собственников помещений в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

Если в течение пяти месяцев с даты получения уведомления задолженность не была погашена и в ГЖИ НСО не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, ГЖИ НСО уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда

капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на спецсчете, на счет регоператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления.

В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на спецсчете, на счет регоператора в установленный месячный срок, региональный оператор, любой собственник помещения в МКД, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Положения настоящей части не применяются в случае наличия займа и (или) кредита за проведенный капитальный ремонт, которые не погашены в сроки, установленные договором займа и (или) кредитным договором, и погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет.

РАЗДЕЛ 3. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

Специальный счет является наиболее простым и эффективным способом самостоятельного управления накопленными взносами.

При выборе данного способа накопления средств на капитальный ремонт решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены и утверждены:

1) размер ежемесячного взноса на капремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Постановлением Правительства Новосибирской обл.;

2) владелец специального счета;

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет;

4) лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с представлением платежных документов, условия оплаты этих услуг.

Владельцем специального счета может быть

управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления.

жилищный кооператив, осуществляющий управление МКД

товарищество собственников жилья, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 ЖК РФ

региональный оператор

ВАЖНО: Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете.

На спецсчете могут аккумулироваться средства фонда капремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме (часть 4 статьи 175 ЖК РФ).

Для открытия спецсчета собственники могут выбрать любую российскую кредитную организацию, соответствующую требованиям, установленным Правительством РФ (далее банк). Центральный банк РФ

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

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в МКД кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Новосибирской области. В случае, если собственники помещений в МКД не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Договор специального счета является бессрочным.

Реализация выбранного способа

Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, если владельцем специального счета является УК, ТСЖ, ЖК, считается реализованным при условии:

- открытия специального счета. Владелец спецсчета обязан обратиться в банк с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца спецсчета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в МКД;

- представления владельцем спецсчета в течение 5 дней с даты открытия спецсчета в ГЖИ НСО документов: уведомления о выбранном способе, копии протокола общего собрания собственников, справки банка об открытии специального счета.

Решение о формировании фонда капремонта на специальном счете, владельцем которого является регоператор, считается реализованным, если лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания направило в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

Особенности открытия и закрытия специального счета

Владелец специального счета обязан осуществлять контроль за соответствие банком установленных требований.

Такие требования установлены частью 6.1. статьи 20 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", в которой указано, что спецсчета открываются и обслуживаются в российских кредитных организациях, размер собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей.

Информация о кредитных организациях, соответствующих требованиям размещена на сайте Центрального банка РФ в соответствующем разделе <https://www.cbr.ru/credit/> и называется «Информация о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям части 6.1 статьи 20 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»».

Если банк перестает соответствовать требованиям, владелец спецсчета обязан письменно и с использованием системы уведомить собственников в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком РФ о необходимости принятия решения о выборе иного банка, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников для принятия решения о выборе иного банка. При этом собственники помещений в МКД обязаны принять такое решение в течение двух месяцев с момента их уведомления

Если в установленный срок собственники не приняли решение или не направили копию протокола владельцу специального счета, то владелец спецсчета самостоятельно определяет банк и в течение пятнадцати дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в МКД, ГЖИ НСО об открытии нового спецсчета, в том числе в электронной форме с использованием системы.

Собственники помещений в МКД обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца спецсчета или об изменении способа формирования фонда капремонта в следующих случаях:

- принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета;
- признания владельца спецсчета банкротом, при этом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу;
- прекращения управления домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета.

Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению МКД, прекращения управления МКД лицами, являющимися владельцами спецсчета (часть 8 статьи 175 ЖК РФ).

При этом не позднее чем за месяц до окончания указанного выше срока орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Орган местного самоуправления не позднее даты истечения срока, указанного выше, принимает решение об определении регионального

оператора владельцем спецсчета, если решение о выборе владельца спецсчета или об изменении способа формирования фонда капремонта:

- не принято
- или не реализовано
- или собрание не проведено.

При этом орган местного самоуправления направляет копию решения в адрес регионального оператора, ГЖИ НСО, банк, в котором открыт спецсчет, а также размещает данное решение в системе.

К новому владельцу специального счета переходят все права и обязанности прежнего владельца спецсчета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с банком, в которой открыт спецсчет, а также по иным договорам займа и (или) кредитным договорам, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

До момента определения нового владельца специального счета прежний владелец обеспечивает надлежащее исполнение обязательств.

Вся документация, связанная с открытием и ведением специального счета, должна быть передана от прежнего владельца спецсчета новому владельцу в течение трех дней с даты принятия решения о выборе такого владельца.

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

1) на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;

2) на другой спецсчет в случае замены владельца спецсчета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД. В случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на спецсчете, на счет регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД в установленный срок, любой собственник помещения в МКД, а в случае, изменения способа формирования фонда, также региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой спецсчет или на счет регоператора.

Специальный депозит

Владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД размещает временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в банке, соответствующей требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ, на основании договора специального депозита.

Целью такого депозита является получение доходов для использования их в целях проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Операции по специальному счету

По специальному счету могут совершаться следующие операции:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в части 1 статьи 174 ЖК РФ (*разработка проектной документации, оплата услуг по строительному контролю*);

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

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

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

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

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

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

8) зачисление средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 ЖК РФ;

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

10) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 ЖК РФ (в случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома по решению собственников помещений в этом МКД. В случае сноса средства фонда за вычетом израсходованных средств на цели сноса и оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом доме распределяются между собственниками помещений в этом МКД пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений. В случае принятия нормативного правового акта субъекта РФ, в соответствии с которым из региональной программы капитального ремонта исключаются многоквартирные дома, в которых имеется менее чем пять квартир, и в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и, соответственно, изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ, субъекту РФ или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений, за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме);

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

12) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в МКД, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капремонту общего имущества в МКД;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, предусматривающий в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части.

Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капремонта общего имущества в МКД, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

1) протокола общего собрания собственников помещений в МКД, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

2) кредитного договора, договора займа.

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец спецсчета предоставляют по требованию любого собственника помещения в МКД, а также по запросу органа ГЖИ НСО информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников помещений в МКД, об остатке средств на спецсчете, о всех операциях по данному спецсчету. Владелец спецсчета ведет учет всех средств, поступивших на спецсчет.

РАЗДЕЛ 4. СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА (ОБЩИЙ СЧЕТ)

Фонд капитального ремонта на счете регионального оператора формируется в виде обязательственных прав собственников в отношении регионального оператора.

Главной особенностью этого способа формирования фонда капремонта является то, что взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют на счет регионального оператора, могут быть направлены на проведение капитального ремонта других домов (принцип взаимопомощи).

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены **региональной программой капитального ремонта**.

В случае если для финансирования капитального ремонта какого-то дома в срок, определенный региональной программой, недостаточно средств фонда капремонта, собранных собственниками этого дома, региональный оператор использует для финансирования ремонта средства, полученные от собственников помещений других многоквартирных домов, в которых в этом году ремонт проводиться не будет. Таким образом, фактически, через регионального оператора собственники помещений в одном доме берут в долг деньги собственников помещений в других многоквартирных домах, которые также платят взносы на капитальный ремонт в «общий котел».

РАЗДЕЛ 5. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР

Законом Новосибирской области от 05.07.2013г. № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» установлено, что в целях реализации положений Жилищного Кодекса Российской Федерации в части обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Новосибирской области и создания условий для формирования фондов капитального ремонта создается региональный оператор (часть 1 статьи 16).

Деятельность регионального оператора осуществляется за счет средств областного бюджета Новосибирской области и иных незапрещенных источников, установленных федеральным законодательством, регулирующим деятельность некоммерческих организаций.

Функциями регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов на территории Новосибирской области наделен Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области (Фонд модернизации ЖКХ) постановлением Правительства Новосибирской области от 13.11.2013г. № 490-п «О наделении некоммерческой организации «Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области» полномочиями регионального оператора, осуществляющего деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Новосибирской области».

В соответствии с ЖК РФ (часть 1 статьи 180) функциями регионального оператора являются:

1) аккумулирование взносов на капремонт, уплачиваемых собственниками помещений в МКД, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регоператора;

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

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

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

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

6) иные предусмотренные настоящим Кодексом, законом НСО и учредительными документами регионального оператора функции.

Законом Новосибирской области от 05.07.2013г. № 360-ОЗ (статья 17) дополнительно определены такие функции регоператора:

1) субсидирование части процентной ставки по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

2) оказание бесплатной консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения, функционирования ЖКХ.

Имущество регионального оператора формируется за счет:

1) взносов учредителя;

2) платежей собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

3) других не запрещенных законом источников.

Согласно части 3 статьи 179 ЖК РФ денежные средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в МКД и образующие фонд капитального ремонта на счете (общий счет), специальных счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов.

Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Основная задача регионального оператора - обеспечить проведение капитального ремонта тех многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта у регионального оператора в срок, предусмотренный региональной программой.

Деятельность регионального оператора, целевое использование им денежных средств контролируется Правительством Новосибирской области.

Кроме того, контроль деятельности регионального оператора осуществляют различные федеральные и региональные государственные органы.

Региональный оператор должен ежегодно отчитываться о своей деятельности.

Годовой отчет и аудиторское заключение по бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора размещаются на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

РАЗДЕЛ 6. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА

Цели, содержание и срок региональной программы капитального ремонта

В соответствии с частью 1 статьи 168 ЖК РФ в субъектах РФ приняты региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В Новосибирской области региональную программу утверждает Правительство Новосибирской области (пункт 3 части 2 статьи 2 Закона НСО № 360-ОЗ).

Цели принятия региональной программы:

- планирование и организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- планирование предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта РФ, местных бюджетов;
- контроль своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором.

В региональную программу включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации (Новосибирской области), за исключением:

- домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.
- домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%,
- домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ (Предельная стоимость утверждена Постановлением Правительства Новосибирской области от 01.07.2014г. №261-п «Об определении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»).

Требования к содержанию региональной программы установлены ЖК РФ (часть 2 статьи 168 ЖК РФ), учтены и дополнены законом Новосибирской области (статья 10 Закона НСО № 360-ОЗ).

Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов на территории Новосибирской области должна включать в себя:

1) наименование муниципального образования Новосибирской области, на территории которого находится многоквартирный дом;

2) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области (в том числе МКД, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением:

а) многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

б) многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%;

в) многоквартирных домов, в которых имеется менее чем три квартиры;

г) многоквартирных домов, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном Правительством Новосибирской области, приняты решения о сносе или реконструкции;

3) информацию об износе общего имущества в многоквартирном доме, определяемом по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома на момент включения такого дома в региональную программу капитального ремонта;

4) дату ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;

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

6) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт;

7) дату проведения и вид последнего капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

8) предельные сроки проведения собственниками помещений в многоквартирных домах и (или) региональным оператором капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Региональная программа капитального ремонта Новосибирской области формируется на основании сведений об общем имуществе в каждом МКД, которые предоставляют в органы местного самоуправления организации, осуществляющие управления многоквартирными домами. Эти сведения обобщаются органами местного самоуправления и предоставляются в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Новосибирской области (статья 8 Закона НСО № 360-ОЗ).

Таким образом, собственники могут видеть, какие виды работ по капитальному ремонту, и на какой год предусмотрены программой их

дома. Это необходимо знать, потому что при принятии решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники должны утвердить перечень работ и услуг и срок проведения капитального ремонта дома, ориентируясь на региональную программу.

Краткосрочные планы реализации региональной программы

В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта РФ обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ, **сроком на три года** с распределением по годам в пределах указанного срока (часть 7 статьи 168 ЖК РФ).

РАЗДЕЛ 7. ОЧЕРЕДНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЕ

При формировании региональной программы капитального ремонта решается, на какой год запланировать проведение капитального ремонта того или иного дома, т.е. какие дома должны быть отремонтированы в первую очередь, а какие позже. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в МКД в региональной программе капитального ремонта определяется исходя из критериев, установленных законом Новосибирской области:

1) износ общего имущества в многоквартирном доме, определяемый по результатам мониторинга технического состояния МКД;

2) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

3) дата и вид проведения последнего капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4) наличие угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Постановлением Правительства Новосибирской области от 14.10.2013 № 436-П определен Порядок применения критериев определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества МКД, расположенных на территории Новосибирской обл.:

Очередность проведения капремонта общего имущества в МКД, включенном в региональную программу, определяется по каждому виду услуг и (или) работ по капремонту общего имущества МКД.

Для определения очередности капитального ремонта установленные Законом Новосибирской области критерии применяются в следующем порядке их последовательного ранжирования:

1) наличие угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

2) износ общего имущества многоквартирного дома, определяемый по результатам мониторинга технического состояния МКД;

3) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

4) дата и вид проведения последнего капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

В первоочередном порядке ранжирование по критериям очередности проводится по многоквартирным домам:

1) в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы;

2) капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капремонта общего имущества в МКД, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Капитальный ремонт проводится для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования) (п. 21 Правил № 491).

Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ (п. 22 Правил № 491) – Государственная жилищная инспекция Новосибирской области.

РАЗДЕЛ 8. АКТУАЛИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Региональная программа должна обновляться («актуализироваться») не реже одного раза в год (часть 5 статьи 168 ЖК РФ, статья 9 Закона НСО № 360-ОЗ).

Региональная программа капитального ремонта подлежит ежегодной актуализации в части включения в неё сведений о:

- 1) МКД, в которых в истекшем году был проведен капремонт общего имущества (выполнены услуги и (или) работы по капремонту);
- 2) вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных домах;
- 3) многоквартирных домах, в отношении которых установлено наличие угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- 4) признании МКД аварийным и подлежащим сносу.

Изменения в региональную программу вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений МКД в случаях:

- переноса срока капитального ремонта на более поздний период;
- сокращения перечня планируемых видов услуг и(или) работ по капитальному ремонту .

Исключение:

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

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

3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 ЖК РФ (по решению органа местного самоуправления). Срок проведения капремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капремонта общего имущества в МКД;

4) определена невозможность оказания услуг или выполнения работ по капремонту общего имущества в МКД (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в МКД, и (или) лицом, осуществляющим управление МКД или лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения МКД и (или) к строительным

конструкциям, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию МКД;

5) внесение в региональную программу капитального ремонта изменений обусловлено изменением сроков проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.

Решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта принимаются в соответствии с методическими рекомендациями.

Перенос проведения капитального ремонта на более ранний год возможно, если будет установлено возникновение угрозы безопасности жизни и здоровью граждан в таком доме.

Необходимость неотложного проведения капитального ремонта также должна быть подтверждена в соответствии с порядком, утвержденном Правительством РФ.

Порядок внесения изменений

До 1 августа текущего года УК, ТСЖ, ЖК, ЖСК уполномоченный собственник (при непосредственном управлении) предоставляют сведения об общем имуществе в МКД по форме в орган местного самоуправления.

До 1 сентября текущего года орган местного самоуправления обобщает эти сведения и предложения по очередности проведения капитального ремонта и направляет их в региональному оператору.

В течение одного месяца с момента их поступления регоператор формирует проект изменений в региональную программу капитального ремонта и направляет его на рассмотрение в Правительство Новосибирской области.

В течение одного месяца с момента поступления проекта изменений в региональную программу капитального ремонта Правительство Новосибирской области принимает решение об утверждении изменений в региональную программу капремонта.

Собственники помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта в более ранний срок и в объеме (перечне) больше, чем установлено региональной программой. Такое решение возможно, когда в фонде капитального ремонта на специальном счете достаточно для этого средств или собственники помещений могут взять в кредит недостающую для ремонта сумму.

Сведения о таких ремонтах затем учитываются в региональной программе при её актуализации.

Если по решению собственников в доме были досрочно проведены работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, без использования бюджетных средств и средств

регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, стоимость таких работ (но не свыше размера предельной стоимости этих работ) засчитывается в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (часть 5 статьи 168 ЖК РФ).

Порядок зачета стоимости ранее проведенных отдельных работ установлен статьей 21 Закона НСО № 360-ОЗ.

РАЗДЕЛ 9. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

Жилищным кодексом определен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного субъекта РФ (статья 166), и включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- водоснабжения, водоотведения:

Холодное и горячее водоснабжение: замена стояков системы водоснабжения, ответвления от стояков в квартире до кранов, замена разводящих трубопроводов в подвале/тех.подполье, замена узлов учета и управления, замена комплекса оборудования насосных установок, замена оборудования и оснащения пожарного водопровода.

Системы газоснабжения: замена стояков газоснабжения (до кранов), замена внутридомовых магистралей, замена запорной и регулирующей арматуры, ремонт газовой котельной при наличии.

Система электроснабжения: замена вводно-распределительных устройств, замена внутридомовых разводящих магистралей, замена распределительных этажных щитов (без установки электросчетчиков), замена электрических сетей и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем, замена сети освещения мест общего пользования (внутренне и внешнее освещение), замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов, замена либо монтаж контура заземления.

Система отопления: замена стояков системы отопления (до кранов), замена в подвале/тех.подполье магистралей системы отопления, замена регистров, радиаторов отопления в местах общего пользования (подъездах), замена узлов учета и управления, замена (модернизация) оборудования индивидуальных тепловых пунктов, замена/установка теплообменников.

Система водоотведения: замена стояков системы водоотведения до первых стыков соединения, замена в подвале выводящих труб системы водоотведения, замена канализационных трапов, замена ливневой канализации, замена выпусков канализации.

2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт: ремонт или замена лифтового оборудования, пусконаладочные работы по электротехническим устройствам лифта, ремонт внутренних стен, устройств и конструкций лифтовых шахт, машинных и технических помещений;

3) ремонт крыши: замена покрытий кровли с устройством примыканий, ремонт деревянных конструкций скатных кровель с полной или частичной заменой стропильной системы, ремонт цементно-песчаной стяжки на плоской кровле, огне-, био-защита деревянных конструкций, замена утеплителя, ремонт и замена слуховых окон на кровле, замена канализационных выпусков с выводом их за пределы кровли, ремонт металлических ограждений на кровле, ремонт выходов на кровлю с заменой люков, дверей;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД: восстановление защитного слоя плит перекрытия подвала составами, защищающими от сырости, утепление над подвальными перекрытиями подвальных помещений, нанесение на стены подвала гидроизолирующих составов на основе цементных вяжущих, устройство гидроизолирующей стяжки на основе цементных вяжущих на бетонный пол подвала, ремонт штукатурки стен подвала с окраской вододисперсионными составами, ремонт местами бетонных полов, ремонт приямков с установкой металлических решеток, герметизация цементным раствором проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах, ремонт отмостки, замена подвальных окон, окраска потолков и стен подвала, устройство дренажной системы, замена дверных блоков, замена и восстановление обрамлений проемов подвальных продухов, установка металлических решеток;

5) ремонт фасада: ремонт штукатурки фасада местами, включая архитектурный ордер (пилоны, пилястры), ремонт штукатурки фасада с полной заменой штукатурного слоя, ремонт на фасадах архитектурного орнамента из погонных и штучных изделий, окраска фасадов по штукатурке или фактурному слою, ремонт герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых, панелей крупнооблачных и крупнопанельных зданий, окраска со стороны фасада общедомовых деревянных оконных переплетов, замена оконных блоков в местах общего пользования с установкой подоконных досок и облицовкой откосов, замена входных наружных дверных блоков, ремонт штукатурки и облицовки цокольной части фасада, ремонт козырьков над балконами, восстановление железобетонных балконных плит, ремонт входных групп (восстановление козырьков над входами в подъезды, ремонт крыльца, ремонт ограждения крыльца), смена оконных отливов из тонколистовой оцинкованной стали, смена водосточных труб из тонколистовой оцинкованной стали, смена подвесных желобов из тонколистовой оцинкованной стали.

6) ремонт фундамента многоквартирного дома: усиление грунтов основания фундамента, ремонт оклеенной, обмазочной изоляции фундамента, устранение местных дефектов и деформаций.

Нормативным правовым актом субъекта РФ перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен другими видами услуг и работ.

Таким нормативным актом в Новосибирской области является закон Новосибирской области от 05.07.2013г. № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».

Согласно статье 14 данного закона перечень услуг и (или) работ по капремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, помимо услуг и (или) работ, предусмотренных ЖК РФ, включает в себя:

1) разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

2) проведение экспертизы проектной документации (в случае принятия соответствующего решения техническим заказчиком работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД);

3) энергетическое обследование МКД, проводимое в соответствии с законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

4) техническую инвентаризацию и паспортизацию МКД.

5) услуги по строительному контролю;

6) переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, замена плоской кровли на стропильную, устройство выходов на кровлю.

7) проведение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) (в случае проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, являющимся объектом культурного наследия).

ВАЖНО: капитальный ремонт не предусматривает полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов.

РАЗДЕЛ 10. РАЗМЕР ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (часть 8.1. статьи 156 ЖК РФ).

Минимальный размер взноса устанавливается в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Такие Методические рекомендации утверждены приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.06.2016г. № 454/пр.

Порядок установления минимального размера взноса определяется законом субъекта Российской Федерации.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается исходя из занимаемой общей площади помещения в МКД, принадлежащего собственнику такого помещения.

Минимальный размер взноса может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Законом Новосибирской области от 05.07.2013г. № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» указано, что минимальный размер взноса устанавливается постановлением Правительства Новосибирской области на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД с разбивкой по годам и может индексироваться на второй и третий год указанного трехлетнего периода, но не более уровня инфляции (статья 3).

Минимальный размер взноса устанавливается в рублях с одного квадратного метра на единицу общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику помещения.

Минимальный размер взноса устанавливается в срок до 1 октября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

На 2017-2019 года минимальный размер взноса установлен Постановлением Правительства Новосибирской области «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2017-2019 годы» от 10.10.2016 года № 325-п и в 2019 году составляет 7,05 рублей с одного квадратного метра на единицу общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику помещения, в месяц.

Указанный минимальный размер является единым для всех муниципалитетов в составе Новосибирской области.

Собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ (часть 8.2. статьи 156 ЖК РФ).

Такое решение собственники могут принять, когда есть необходимость или желание провести работы по капитальному ремонту, которые не вошли ни в перечень, установленный ЖК РФ, ни в перечень, установленный законом Новосибирской области.

РАЗДЕЛ 11. ОПЛАТА ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Собственники помещений в многоквартирном доме **обязаны** уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (часть 1 статьи 169 ЖК РФ).

Исключение:

– собственники помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством РФ порядке аварийным и подлежащим сносу (часть 2 статьи 169 ЖК РФ);

– собственники помещений в МКД, в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ, субъекту РФ или муниципальному образованию. Собственники освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка (часть 2 статьи 169 ЖК РФ);

– собственники, которые на общем собрании приняли решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в связи с достижением минимального размера фонда капитального ремонта (часть 8 статьи 170 ЖК РФ). *! Исключение: собственники, которые имеют задолженность по уплате этих взносов;*

– собственники, которые уже провели работы, относящиеся к капитальному ремонту до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока и оплатили эти работы (часть работ) без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются. Средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (часть 5 статьи 181 ЖК РФ).

Все уплаченные взносы формируют фонд капитального ремонта.

ВАЖНО!

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 (статья 36.1. ЖК РФ). Оплата взносов производится на основании платежных документов в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, и различается в зависимости от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта.

При накоплении фонда на счете регионального оператора (общий счет) начисление и сбор взносов на капитальный ремонт осуществляет региональный оператор.

При накоплении фонда на специальном счете начисление и сбор взносов на капитальный ремонт осуществляет владелец такого специального счета:

- управляющая организация
- товарищество собственников жилья;
- жилищный или иной специализированный кооператив;
- региональный оператор.



Оплата взносов на капитальный ремонт на **ОБЩИЙ СЧЁТ** регионального оператора, а также на **СПЕЦИАЛЬНЫЕ СЧЕТА**, владельцем которых является региональный оператор, может производиться:

- в пунктах приёма платежей, расположенных на территории Новосибирской области (Почта России, кредитные организации);

- через интернет-сервисы (Сбербанк-Онлайн, Альфа-Клик, Faktura.ru, kvartplata.ru, сайт и мобильное приложение АО «Новосибирскэнергосбыт»).

Если фонд формируется на общем счете, то для получения справки об отсутствии задолженности по взносам на капитальный ремонт по конкретному помещению необходимо обратиться в абонентский отдел регионального оператора по адресу: 630008, г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 29, оф.506. Справка выдается собственнику помещению или его представителю по доверенности. Срок предоставления информации составляет не более 20 дней.

Если фонд формируется на специальном счете, то для получения справки об отсутствии задолженности по взносам на капитальный ремонт, а также информации о сумме начислений и сборов на капитальный ремонт, собственнику необходимо обратиться к владельцу специального счета.

РАЗДЕЛ 12. ЛЬГОТЫ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ОПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Субсидия

Введение обязательного взноса на капитальный ремонт увеличивает ежемесячные расходы собственников помещений, связанные с оплатой содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Раньше, когда плата на капитальный ремонт не была обязательной, она не включалась в размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, который используется для определения прав граждан на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

В настоящее время Жилищным кодексом и законом Новосибирской области и Постановлением Правительства Новосибирской области от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» предусмотрена поддержка собственников квартир с низкими доходами при внесении обязательных взносов на капитальный ремонт: расходы собственников жилых помещений на уплату взносов на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, по которым может быть предоставлена субсидия (часть 6 статьи 159 ЖК РФ).

Размер субсидии определяется как разница расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, рассчитанных по региональному стандарту стоимости жилищно-коммунальных услуг, и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

При среднедушевом доходе семьи до 2 прожиточных минимумов максимально допустимая доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи равна 16%.

При среднедушевом доходе семьи свыше 2 прожиточных минимумов максимально допустимая доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи равна 22%.

(Постановление Правительства Российской Федерации от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»).

Компенсация

Компенсация взноса на капитальный ремонт предусмотрена следующим категориям льготников:

Федеральные льготники

- Граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие чернобыльской катастрофы

Размер: 50%, но не более 50% от указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, в том числе проживающим совместно с ними членам их семей.

Основание: статья 14 Закона РФ «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» от 18.06.1992 N 3061-1.

- Граждане из подразделений особого риска

Размер: 50%, но не более 50% от указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, в том числе проживающим совместно с ними членам их семей.

Основания: Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года N 2123-1 «О распространении действия Закона РСФСР «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» на граждан из подразделений особого риска».

- Инвалиды войны

Размер: 50%, но не более 50 процентов указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, и занимаемой общей площади жилых помещений

Основания: Статья 14 Закона РФ «О ветеранах» от 02.01.2000 г. N 40-ФЗ.

- Участник Великой Отечественной войны и члены их семьи, проживающие совместно

Размер: 50%, но не более 50 процентов указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, и занимаемой общей площади жилых помещений.

Основания: Статья 15 Закона РФ «О ветеранах» от 02.01.2000 г. N 40-ФЗ.

- Граждане из числа несовершеннолетних узников концлагерей, гетто, других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период второй мировой войны (узники фашизма), признанным инвалидами вследствие общего

заболевания, трудового увечья и других причин (за исключением лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий)

Размер: 50%, но не более 50 процентов указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, и занимаемой общей площади жилых помещений

Основания: Статья 15 Закона РФ «О ветеранах» от 02.01.2000 г. N 40-ФЗ, Указ Президента РФ от 15.10.1992 N 1235 «О предоставлении льгот бывшим несовершеннолетним узникам концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания».

- Ветеран боевых действий

Размер: 50%, но не более 50 процентов указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, и занимаемой общей площади жилых помещений

Основания: Статья 16 Закона РФ «О ветеранах» от 02.01.2000 г. N 40-ФЗ

- Лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда» и члены их семьи при совместном проживании

Размер: 50%, но не более 50 процентов указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, и занимаемой общей площади жилых помещений.

Основания: Статья 18 Закона РФ «О ветеранах» от 02.01.2000 г. N 40-ФЗ

- Граждане, подвергшиеся радиационному воздействию в Семипалатинске и члены их семьи, проживающие совместно

Размер: 50%, но не более 50 процентов указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, и занимаемой общей площади приватизированных жилых помещений (в пределах норм, предусмотренных законодательством РФ - 18 кв. м. на человека)

Основания: Статья 2 Закона РФ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне» 10.01.2002 №2-ФЗ.

- Нетрудоспособные члены семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны и ветеранов

боевых действий, состоявшим на их иждивении и получающих пенсию по случаю потери кормильца (имеющие право на ее получение) в соответствии с пенсионным законодательством Российской Федерации

Размер: 50%, но не более 50 процентов указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, и занимаемой общей площади жилых помещений

Основания: ст. 21 Закона РФ «О ветеранах» от 02.01.2000 г. № 40-ФЗ

- Инвалиды I и II группы, дети-инвалиды, граждане, имеющие детей-инвалидов

Размер: 50%, но не более 50 % указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (33 кв. м.- для одиноко проживающих, 42 кв. м. – семьям из 2-х человек, 18 кв. м. – семьям из 3-х и более человек)

Основания: Статья 17 Закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» от 24.11.1995г. № 181-ФЗ

- Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы, Герои Социалистического Труда, Герои Труда Российской Федерации, полные кавалеры ордена Трудовой Славы и совместно проживающие с ними члены их семей (с 18.06.2019г.)

Размер: 100%

Основание: статья 3 Федерального закона от 9 января 1997 года N 5-ФЗ «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы»; статья 5 Закон Российской Федерации от 15 января 1993 года N 4301-I «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы».

Региональные льготники (Новосибирская область)

- Граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча.

Размер: 50%

Основания: Федеральный закон от 26 ноября 1998 года N 175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации,

подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча».

- Ветеран труда

Размер: 50%, но не более 50% от размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, установленного Губернатором Новосибирской области.

Размер указанной компенсации определяется с учетом платы за жилое помещение и коммунальные услуги нетрудоспособных членов семьи ветерана труда, совместно с ним проживающих, находящихся на его полном содержании или получающих от него помощь, которая является для них постоянным и основным источником средств к существованию, в размере 50% платы за жилое помещение и коммунальные услуги, но не более 50% от суммы размеров регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, приходящегося на каждого такого члена семьи;

Основания: Закон Новосибирской области от 29.12.2004 №253-ОЗ «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан, проживающих в Новосибирской области».

- Ветеран труда Новосибирской области

Размер: 50%, но не более 50% от размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, установленного Губернатором Новосибирской области.

Основания: Закон Новосибирской области от 29.12.2004 №253-ОЗ «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан, проживающих в Новосибирской области».

- Лица, подвергшиеся политическим репрессиям и признанные реабилитированными

Размер: 50%, но не более 50% от размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Размер указанной компенсации определяется с учетом платы за жилое помещение и коммунальные услуги членов семьи реабилитированного лица, совместно с ним проживающих, в размере 50% платы за жилое помещение и коммунальные услуги, но не более 50% от суммы размеров регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Основания: Закон Новосибирской области от 29.12.2004 №253-ОЗ «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан, проживающих в Новосибирской области».

- Лица, признанные пострадавшими от политических репрессий

Размер: 50%, но не более 50% от размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Размер указанной компенсации определяется с учетом платы за жилое помещение и коммунальные услуги членов семьи лица, признанного пострадавшим от политических репрессий, совместно с ним проживающих, в размере 50% платы за жилое помещение и коммунальные услуги, но не более 50% от суммы размеров регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг приходящегося на каждого такого члена семьи.

Основания: Закон Новосибирской области от 29.12.2004 №253-ОЗ «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан, проживающих в Новосибирской области».

- Лица, имеющие почетное звание Российской Федерации, РСФСР или СССР

Размер: 50%, но не более 50% от размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, установленного Губернатором Новосибирской области.

Основания: Закон Новосибирской области от 29.12.2004 №253-ОЗ «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан, проживающих в Новосибирской области».

- Отдельные категории граждан, проживающие и работающие в сельской местности и поселках городского типа на территории Новосибирской области (стаж на соответствующей должности не менее 10 лет в сельской местности или поселках городского типа и проживание в указанных населенных пунктах)

Размер: 100 %, не более 100 % от размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг

Основания: Законом Новосибирской области «О мерах социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг отдельных категорий граждан, проживающих и работающих в сельской местности и поселках городского типа на территории Новосибирской области» от 13 апреля 2005 года N 285-ОЗ.

- Работники образования, проживающие и работающие в сельской местности, поселках городского типа на территории Новосибирской области (педагогический стаж не менее 10 лет в сельской местности или в поселках городского типа, а также проживание в указанных населенных пунктах)

Размер: 100%

Поскольку региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг, применяемый при расчете субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, содержит взнос на капитальный ремонт, взнос субсидируется собственникам жилья, имеющим среднедушевой доход в пределах 2-х прожиточных минимумов.

Основания: Статья 3 Закона Новосибирской области «О мерах социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг работников образования, проживающих и работающих в сельской местности, поселках городского типа на территории Новосибирской области» от 27 апреля 2010 года N 493-ОЗ.

- *Одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста 70 лет*

Размер: 50%, рассчитывается исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на один кв.м. общей площади жилого помещения в месяц, установленного Правительством НСО, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Основания: Статья 2 Закона Новосибирской области «О компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме отдельным категориям граждан, проживающих на территории Новосибирской области» от 05.05.2016 № 57-ОЗ.

- *Собственники жилых помещений, достигшие возраста 70 лет, проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп.*

Размер: 50%, рассчитывается исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на один кв.м. общей площади жилого помещения в месяц, установленного Правительством НСО, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Основания: Статья 2 Закона Новосибирской области «О компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме отдельным категориям граждан, проживающих на территории Новосибирской области» от 05.05.2016 № 57-ОЗ

- *Одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста 80 лет.*

Размер: 100%, рассчитывается исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на один кв.м. общей площади жилого помещения в месяц, установленного Правительством НСО, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения,

используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Основания: Статья 2 Закона Новосибирской области «О компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме отдельным категориям граждан, проживающих на территории Новосибирской области» от 05.05.2016 № 57-ОЗ.

- Собственники жилых помещений, достигшие возраста 80 лет, проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп.

Размер: 100%, рассчитывается исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на один кв.м. общей площади жилого помещения в месяц, установленного Правительством НСО, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Основания: Статья 2 Закона Новосибирской области «О компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме отдельным категориям граждан, проживающих на территории Новосибирской области» от 05.05.2016 № 57-ОЗ.

ВАЖНО: Если собственник жилого помещения получает компенсацию расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее – ЖКУ), в расчете которой учитывается взнос на капитальный ремонт, то компенсация взноса на капремонт может быть предоставлена только в виде доплаты до размера, предусмотренного данным законом.

Предоставление компенсации носит заявительный характер, то есть гражданин лично или через доверенное лицо обращается в отдел пособий и социальных выплат по месту жительства (пребывания) со следующими документами:

- паспортом;
- документом, содержащим сведения о лицах, зарегистрированных по месту жительства гражданина, выданным не ранее чем за 30 дней до даты обращения с заявлением о предоставлении компенсации;
- правоустанавливающим документом на жилое помещение, подтверждающим право собственности гражданина (если право не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Размер компенсации определяется из расчета взноса на капитальный ремонт, начисленного непосредственно собственнику с учетом доли его права собственности.

ВАЖНО: при наличии у гражданина в собственности нескольких жилых помещений в МКД, расположенных на территории Новосибирской области, компенсация предоставляется в отношении одного жилого помещения по месту жительства гражданина.

Например, ветеран труда, получающий компенсацию на ЖКУ в размере 50%, в возрасте 70-79 лет право на компенсацию взноса на капитальный ремонт не имеет. Достигнув возраста 80 лет, он может обратиться в отдел самостоятельно или через уполномоченное лицо по доверенности для предоставления доплаты в размере 50%.

С 27 декабря 2016 года вступило в силу постановление Правительства Новосибирской области №461-п, которое предоставляет новостройкам право на отсрочку по оплате взносов на капитальный ремонт. Согласно постановлению у собственников помещений многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 27 ноября 2013 года и включенных в региональную программу по капитальному ремонту в порядке её актуализации после 30.06.2015, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт возникает по истечении пяти лет с даты включения данного МКД в региональную программу.

Действие настоящего постановления распространяется на правоотношения, возникшие после 30 июня 2015 года, при этом средства, уплаченные собственниками помещений МКД, попадающих под действие настоящего постановления, подлежат зачету в счет исполнения будущих обязательств по оплате взносов на капремонт.

ВАЖНО: На сайте регионального оператора (http://www.fondgkh-nso.ru/mkd_5_let_otsrochra/) размещена информация по МКД, по которым распространяется данное постановление. В случае, если Ваш МКД отсутствует в данном списке, но введен в эксплуатацию после 27.11.2013, для предоставления отсрочки необходимо предоставить в Фонд модернизации ЖКХ акт ввода дома в эксплуатацию.

РАЗДЕЛ 13. СРОКИ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ОБЯЗАННОСТИ ПО УПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении **восьми** календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом (статья 3.1 Закона НСО № 360-ОЗ).

Если дом введен в эксплуатацию после 27 ноября 2013 года и включен в региональную программу по капитальному ремонту в порядке её актуализации после 30.06.2015, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт возникает по истечении пяти лет с даты включения данного МКД в региональную программу.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном МКД не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (часть 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса РФ).

РАЗДЕЛ 14. ПОДГОТОВКА К КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

Капитальный ремонт общего имущества МКД осуществляется в сроки, указанные в региональной программе. Помимо региональной программы органом местного самоуправления разрабатывается и утверждается краткосрочный план реализации Региональной программы на 3 года.

Краткосрочный план реализации региональной программы не только определяет год проведения работ по капитальному ремонту, но и содержит планируемые виды работ по капремонту. К данному году желательно завершить подготовку к проведению капитального ремонта со стороны собственников и управляющих организаций.

Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта (т.е. до 31 июля) лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор (в случае, если собственники формируют фонд на счете регионального оператора) направит собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта МКД (часть 3 статьи 189 ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД не позднее чем через три месяца с момента получения указанных выше предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ, т.е. до 31 октября), обязаны рассмотреть и принять на общем собрании решение об определении или утверждении:

- 1) перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (ЖК РФ не устанавливает каких-либо требований к такому лицу. Это может быть физическое лицо, например, председатель Совета дома, либо юридическое лицо, например, та же самая управляющая организация, товарищество собственников жилья);
- 4) сроки проведения капитального ремонта и источники финансирования капитального ремонта (только в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).

Образцы документов для проведения общего собрания собственников - в Приложении к данному Методическому пособию.

Решения собственников о капитальном ремонте должны быть приняты 2/3 (двумя третями) голосов от общего количества голосов собственников как жилых помещений, так и нежилых (магазины, офисы, парикмахерские и т.д.). Следует отметить, что жители имеют право провести общее собрание собственников для выбора лица, представляющего их интересы по вопросам капитального ремонта в любое время до момента подписания акта приемки работ.

Для подготовки к капитальному ремонту региональному оператору необходимы технические документы, на основании которых будет производиться подготовка проектной документации на проведение капитального ремонта. Перечень технической документации определён Правительством Российской Федерации (пп. «б» п. 10 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87) и в части капитального ремонта можно отметить необходимость предоставления следующих технических документов:

- технический паспорт МКД с поэтажными планами;
- энергетический паспорт, подтверждающий класс энергоэффективности МКД;
- схема инженерных систем;
- технические условия на подключение или модернизацию инженерных систем;
- акты балансового разграничения;
- план участка МКД;
- акт осмотра, дефектная ведомость, опись работ.

Региональный оператор данными документами не располагает. Поэтому по запросу регионального оператора техническая документация на МКД должна быть представлена в его распоряжение для осуществления проектирования.

Техническая документация на многоквартирный дом является собственностью жителей, но хранится и поддерживается в необходимом состоянии управляющей организацией/ТСЖ/ЖК/ЖСК

Если техническая документация утеряна, то её **восстановление должно быть произведено в рамках подготовки к капитальному ремонту.**

Если указанные документы требуют актуализации, и она не может быть произведена силами управляющей организации и для этого потребуются дополнительные средства, тогда необходимо собрать общее собрание собственников помещений в МКД и определить каким

образом будет произведена актуализация документов и определить источник финансирования указанных работ.

Конечно, собственники могут отказаться вкладывать дополнительные средства в актуализацию и представить региональному оператору технические документы в том виде, в котором они имеются в наличии, но в этом случае качество подготовки проектной документации снизится, что непосредственно повлияет на качество, сроки и объем производимого капитального ремонта.

Есть ряд документов, которые не требуют актуализации и обязанность по их составлению лежит на управляющей организации. Это акт осмотра общего имущества, дефектная ведомость, опись работ.

РАЗДЕЛ 15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Действующее российское законодательство предусматривает обязательный контроль технического состояния зданий. Контроль должен осуществляться в течение всего периода эксплуатации здания.

Техническое состояние МКД определяется либо путем осмотра специалистами управляющей организации/ТСЖ, ЖК/ЖСК, при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы, либо путем обследования специализированной организацией, имеющей допуск на проведение данных видов работ.

Осмотр конструкций МКД – комплекс изыскательских работ по сбору данных о техническом состоянии конструктивных элементов, необходимых для разработки проекта капитального ремонта.

Хорошее состояние элементов общего имущества – это состояние, при котором они:

- не имеют повреждений
- исправны
- функционируют так, как это предусмотрено технической документацией
- соответствуют техническим регламентам, которые устанавливают обязательные требования к состоянию объектов общего имущества дома.

Проведение управляющими организациями осмотров технического состояния МКД и составление актов осмотров позволяет:

- иметь актуальную информацию о состоянии дома;
- своевременно выявить имеющиеся дефекты;
- определить перечень необходимых работ по их устранению и поддержанию состояния дома в надлежащем состоянии;

Осмотры общего имущества являются обязательным мероприятием, предусмотренным правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

- обосновать расходы управляющей организации перед собственниками жилых помещений на содержание и ремонт дома;
- в случае выявления необходимости капитального ремонта подтвердить фактические расходы на его проведение.

Осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и

частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

Мы настоятельно рекомендуем собственникам участвовать при осмотре общего имущества при подготовке к капитальному ремонту специалистами управляющей организации. Это позволит собственникам качественно подготовиться и провести общее собрание по принятию решения о проведении капитального ремонта.

В зависимости от степени износа конструктивного элемента, его состояние делят на четыре категории

Рисунок. Определение технического состояния многоквартирного дома

Нормативное техническое состояние	• Конструктивный элемент соответствует установленным в проектной документации значениям технического состояния с учётом их изменений, связанных с временем эксплуатации
Работоспособное техническое состояние	• Некоторые из числа оцениваемых параметров конструктивного элемента не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности
Ограниченно-работоспособное состояние	• Имеются дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей и эксплуатационной способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, и функционирование конструкций и их эксплуатация возможны при проведении мероприятий по восстановлению или усилению конструктивного элемента
Аварийное состояние	• Техническое состояние конструктивного элемента или здания и сооружения в целом, характеризуется повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения

РАЗДЕЛ 16. ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

Участниками капитального ремонта являются

- Заказчик: Физическое лицо или юридическое лицо, которые уполномочены заключать договор о проведении капитального ремонта, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, осуществляют иные функции, в том числе по контролю за ходом выполнения работ.

- Подрядная организация: строительная организация, выполняющая работы по капитальному ремонту (выбирается в рамках торговых процедур при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора, либо на общем собрании – при формировании фонда на специальном счёте).

- Уполномоченное лицо: выбранное на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лицо, которое наделено полномочиями по контролю за ходом выполнения работ по капитальному ремонту в конкретном многоквартирном доме.

Кто является заказчиком, зависит от способа формирования фонда капитального ремонта:

Общий счет - региональный оператор / специализированная организация, которой переданы функции технического заказчика

Спец.счет - собственники помещений в доме либо уполномоченное общим собранием собственников физическое или юридическое лицо: УК, ТСЖ, ЖСК, председатель совета МКД, иная организация.

Документы, необходимые для проведения капитального ремонта

До начала ремонта

- Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- Дефектная ведомость (объемы работ);

- Сметная документация (набор работ и их стоимость);

- Договор на выполнение работ по капремонту (условия проведения работ, срок их выполнения, права и обязанности сторон, ответственность сторон, график приемки работ);

- Проект на проведение работ (описываются все виды необходимых строительных работ и способы их проведения) (обязателен при проведении работ, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности элементов многоквартирного дома)

В процессе ремонта

- Исполнительная документация (текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и техническое состояние многоквартирного дома после проведения работ);

- Акты скрытых работ (некоторые виды работ после их выполнения будут недоступны для визуального контроля (например, шпаклёвка или грунтовка стен после окраски будет не видна), поэтому на эти работы составляется акт о том, что эти работы зафиксированы. Подрядная организация должна засвидетельствовать факт выполнения работ до того, как их станет не видно)

Документы, необходимые для перечисления средств со спец.счета подрядчику

- Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- Договор на выполнение работ по капитальному ремонту;

- Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору (форма КС№2).

После ремонта

- Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору (форма КС -2) — документ, содержащий сведения о фактически произведенных работах и понесенных затратах при выполнении работ по капитальному ремонту в конкретном многоквартирном доме.

Подписывается всеми участниками процесса. Приёмка может проводиться поэтапно.

РАЗДЕЛ 17. ПРИЕМКА РАБОТ

Раздел подготовлен на основании Методического пособия, подготовленного Минстроем РФ.

За неделю до предположительного окончания действия, подрядчик оповещает об этом Заказчика.

Если заказчик региональный оператор – именно он создаёт приёмочную комиссию и сам несет ответственность за составление акта строительного контроля объекта. Рег.оператор сообщает членам комиссии, в т. ч. уполномоченному лицу, о дате и времени приёмки.

Возглавляет комиссию представитель регионального оператора. В комиссию входит подрядчик, представитель организации, которой осуществляется строительный контроль, представитель местной администрации, представитель управляющей организации (кооператива или ТСЖ), уполномоченное собственниками лицо.

Если заказчиком выступают собственники помещений в доме - они уведомляют уполномоченное лицо о дате и времени приёмки работ.

В назначенный день и время участники приёмки выходят на объект и осматривают проведенные работы.

В случае наличия нареканий к качеству ремонта, в том числе у собственников, то все обоснованные замечания записывают в перечень замечаний и передают подрядной организации для исправления.

Подрядчик обязан устранить все замечания.

Если нареканий к качеству ремонта нет, либо они были, но все замечания устранены подрядчиком, то подписывается акт приёмки работ.

Одновременно с приёмным актом оформляется гарантия выполненных работ.

**С МОМЕНТА ПОДПИСАНИЯ АКТА ПРИЁМКИ
НАЧИНАЕТ ДЕЙСТВОВАТЬ ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК:
НЕ МЕНЕЕ 5 ЛЕТ**

РАЗДЕЛ 18. КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА ВЫПОЛНЕННОГО РЕМОНТА

На что обращать внимание в первую очередь?

Ремонт фасада

- Поверхность штукатурного покрытия. Проводим визуальный осмотр: стена должна быть без трещин, сколов, пузырей, отслоений.

- Окрашенные поверхности. Проводим визуальный осмотр: сухие, ровные и чистые, с отсутствием полос, пятен, потеков, просвечивания нижележащих слоев краски, отшелушивания.

- Окна и двери в подъезде. Проверяем, как открываются/закрываются. Не должно быть отклонений по вертикали-горизонтالي (только если это специально не предусмотрено конструкцией), открываются свободно.

Ремонт лифтов

- Отсутствие вибраций.

- Точность остановки на этажах.

- Отсутствие посторонних звуков при движении кабины. Проводим визуальный осмотр, слушаем шумы при движении лифта, находясь в подъезде, проезжаем в кабине лифта с остановками на каждом этаже.

- Спрашиваем у подрядчика акт полного тех. освидетельствования лифта, выданного специализированной организацией.

Крыша

- Качество кровельных материалов. У подрядчика должны быть сертификаты на материалы.

- Уклон кровли и толщина покрытия. Проверяет сотрудник стройнадзора с помощью спецприборов: микрометра и уклонометра.

- Водонепроницаемость. В крыше не должно быть дыр и даже маленьких щелей. Находясь на чердаке обратите внимание на наличие прямых солнечных лучей через перекрытие – это может быть сигналом что кровля не герметична! Пройдитесь по крыше — между слоями материала не должно быть расхождения даже шириной с монету. А ещё хорошая крыша всегда ровная — здесь нет ни «пузырей», ни ям.

- Наличие водосточной системы. Важно, чтобы в водосточной трубе не было отверстий. Проверьте швы между частями трубы — иначе во время дождя вода будет портить стены дома и отмостку.

- Качество утепления перекрытий. Проверяется специалистами строительного контроля.

- Обработка стропильной системы антисептиками, огнезащитными средствами. Подрядчик обязан показать сертификаты на материалы, в том числе, протокол испытаний и документы организации, которая проводила эти работы.

Ремонт фундамента

- Отсутствие трещин. Между фундаментом и стеной не должно быть зазоров и трещин.
- Наличие отмостки. По периметру здания отмостка должна плотно примыкать к цоколю (ширина отмостки от 70 до 100 см).

Ремонт системы холодного и горячего водоснабжения

- Герметичность в местах соединения узлов. Проводим визуальный осмотр (любых замененных стояков) наружная поверхность соединительной детали, сваренной с трубой, не должна иметь трещин или других дефектов, в месте соединения должен быть виден сплошной (по всей окружности) валик оплавленного материала.
- Равномерность подачи воды (напор). Магистрали водоснабжения должны быть закреплены в соответствии с проектом, провисания и прогибы трубопроводов не допускаются.
- Наличие запорных кранов. Проводим визуальный осмотр. Количество кранов можно проверить в подвале/ тех. подполье, посчитать краны в квартирах и подъездах можно путём проверки количества кранов в 1 квартире и 1 подъезде, умножив в дальнейшем на количество квартир и соответственно подъездов.
- Температура горячей воды (60-75 °С). Проверяем бытовым термометром.

Ремонт системы отопления

- Проверяем вертикальность и горизонтальность трубопроводов, крепление к поверхности стен.
- Можно прощупать батареи по всему периметру, чтобы определить, равномерно ли они нагреваются.
- Работа кранов и герметичность узлов. Проверяем на отсутствие подтёков в местах стыка.

Ремонт системы водоотведения

- Скорость ухода воды при сливе большого объёма.
- Герметичность узлов.

Ремонт системы газоснабжения

- Наличие давления газа на конечных устройствах. Проверяем опытным путем работу конфорок газовых плит в нескольких квартирах.
- Герметичность узлов. Отсутствие запаха газа в квартире, подъезде.
- Работа предохранительных кранов. Дополнительно можно попросить у подрядчика акт гидравлических испытаний, проведенных совместно с ресурсоснабжающей организацией.

Ремонт системы электроснабжения

- Отсутствует повышенная влажность в непосредственной близости от электрического оборудования. Проверяется путём визуального осмотра достаточность мощности автоматов подаваемой нагрузки;

- Не должно выбивать пробки, можно дождаться вечернего времени, когда все вернутся с работы и включат электричество

- Провода. Проводим визуальный осмотр. Кабель должен быть защищён от механических повреждений (размещен в коробе, стене, либо стальной трубе), не должен «болтаться» на стене.

ВАЖНО! Гарантийный срок — это срок в течение которого подрядная организация несёт ответственность перед Заказчиком за качество выполненных работ. Если в течение гарантийного срока стали заметны любые дефекты и недостатки, возникшие после выполнения работ по капремонту, то собственникам необходимо:

- письменно (можно с фото- видеосъемкой) зафиксировать выявленные дефекты (например, летом был проведён ремонт крыши, а осенью в подъездах появились потёки после дождя; был проведён ремонт фасада, но через какое-то время краска потрескалась);

- обратиться в подрядную организацию и (или) рег.оператору для устранения выявленных дефектов.

ВАЖНО! Все выявленные дефекты и недостатки Подрядчик должен устранить бесплатно и в разумный срок, а дефектные части, материалы и механизмы должны быть заменены новыми.

РАЗДЕЛ 19. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВООВЫХ АКТОВ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ВОПРОСЫ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

Федеральное законодательство

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
6. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».
7. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
8. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
9. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».
10. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»
11. Федеральный закон от 29.12.2015 № 399-ФЗ «О внесении изменений в статью 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»
12. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
13. Постановление Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».
14. Постановление Правительства РФ от 25.01.2011 № 18 «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к

правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов».

15.Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

16.Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

17.Постановление Правительства Российской Федерации от 13.10.1997г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации».

18.Постановление Правительства Российской Федерации от 21.06.2010г. №468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».

19.Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

20.Постановление Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

21.Постановление Правительства РФ от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов».

22.Постановление Правительства Российской Федерации от 17.01.2017 № 18 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов».

23.«Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года», утв. распоряжением Правительства РФ от 26.01.2016 N 80-р;

24.«Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004» (утв. Госстроем России).

25. Приказ Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».
26. Приказ Минстроя России от 04.08.2014 № 427/пр «Об утверждении методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».
27. Приказ Минстроя России от 29.10.2015 № 774/пр «Об утверждении методических рекомендаций по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».
28. Приказ Минстроя России от 11.11.2015 № 803/пр «Об утверждении Перечня сведений, подлежащих размещению специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на своем официальном сайте».
29. Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор"
30. Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
31. Приказ Минстроя России от 27.06.2016 № 454/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт».
32. Приказ Минстроя России от 01.12.2016 № 871/пр «Об утверждении форм мониторинга и отчетности реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных Приказов Минстроя России».
33. Приказ Минстроя России от 15.02.2017 № 98/пр «Об утверждении примерных форм перечня мероприятий, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов в многоквартирном доме».
34. Приказ Минстроя России от 07.09.2017 г. № 1202/пр «Об утверждении методических рекомендаций по определению размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту

- общего имущества в многоквартирных домах, в том числе являющихся объектами культурного наследия».
- 35.Приказ Минстроя России от 26.01.2018 № 43/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг».
- 36.Приказ Минстроя России от 25.09.2018 № 618/пр «Об утверждении методических рекомендаций по определению оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома».
- 37.Приказ Минстроя России от 04.10.2018 № 645/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности»
- 38.Письмо Минстроя России 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 многоквартирных домах».
- 39.«Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88 (р)» (утв. приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 N 312).
- 40.«Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р)» (утв. приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24.12.1986 N 446).
- 41.«Ведомственные строительные нормы. Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий. ВСН 41-85 (р)» (утв. Приказом Госстроя СССР от 18.04.1985 N 109).
- 42.«Ведомственные строительные нормы. Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования. ВСН 61-89 (р)» (утв. Приказом Госкомархитектуры от 26.12.1989).
- 43.«Ведомственные строительные нормы. Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых домов. ВСН 42-85 (р)» (утв. Приказом Госгражданстрой СССР от 07.05.1985).
- 44.«Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», утв. Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 15.02.2013

45. СП 48.13330.2011 Организация строительства. СНиП СНиП 12-01-2004.
46. СП 81-01-94 Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации.
47. МДС 13-1.99 Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий.
48. МДС 81-6.2000 Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения.
49. МДС 81-7.2000 Методическое пособие по расчету затрат на службу заказчика-застройщика.
50. Решение Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 N 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов».

Законодательство Новосибирской области

1. Закон Новосибирской области от 05.07.2013г. № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».
2. Закон Новосибирской области от 05.05.2016 № 57-ОЗ «О компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме отдельным категориям граждан, проживающих на территории Новосибирской области».
3. Постановление администрации Новосибирской области от 28.09.2009 N 351-па «О Фонде модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области».
4. Постановление администрации Новосибирской области от 28.12.2009 № 495-па «Об утверждении Порядка определения объема и предоставления субсидий из областного бюджета Новосибирской области некоммерческой организации «Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области» (с изменениями).
5. Постановление Правительства Новосибирской области от 13.11.2013 № 490-п «О наделении некоммерческой организации «Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области» полномочиями регионального оператора, осуществляющего деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Новосибирской области».

6. Постановлением Правительства Новосибирской области «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2017-2019 годы» от 10.10.2016 № 325-п.

7. Постановление Правительства Новосибирской области от 01.07.2014 № 261-п «Об определении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»).

8. Постановление Правительства Новосибирской области от 14.10.2013 № 436-п «О Порядке применения критериев определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».

9. Постановление Правительства Новосибирской области от 21.10.2013 № 458-п «О Порядке проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области».

10. Постановление Правительства Новосибирской области от 27.11.2013 № 524-п «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2014 — 2043 годы».

11. Постановление Правительства Новосибирской области от 03.02.2014 № 37-п «О Порядке предоставления владельцем специального счета и региональным оператором сведений о денежных средствах на капитальный ремонт многоквартирных домов, иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами».

12. Постановление Правительства Новосибирской области от 03.02.2014 № 38-п «О Порядке выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома».

13. Постановление Правительства Новосибирской области от 03.02.2014 № 39-п «Об установлении Порядка осуществления контроля за обеспечением сохранности денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме».

14. Постановление Правительства Новосибирской области от 23.06.2014 № 242-п «Об утверждении Порядка проведения и условий конкурса по отбору региональным оператором российских кредитных организаций на открытие счетов» (с изменениями).

15. Постановление Правительства Новосибирской области от 27.06.2014 № 252-п «О Порядке утверждения краткосрочных (сроком на три года) планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».
16. Постановление Правительства Новосибирской области от 01.07.2014 № 261-п «Об определении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме».
17. Постановление Правительства Новосибирской области от 06.04.2015 № 132-п «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».
18. Постановление Правительства Новосибирской области от 17.05.2016 № 146-п «О Порядке начисления и обеспечения выплаты компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме отдельным категориям граждан, проживающих на территории Новосибирской области»
19. Постановление Правительства Новосибирской области от 06.09.2016 № 262-п «Об установлении срока, по истечении которого у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, и включенном в нее при актуализации, возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме».
20. Постановление Правительства Новосибирской области от 27.09.2016 № 308-п «Об утверждении Порядка, сроков проведения и источников финансирования реконструкции или сноса многоквартирных домов, исключенных из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах».
21. Постановление Правительства Новосибирской области от 18.10.2016 № 337-п «Об утверждении краткосрочного (сроком на три года) плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2017 — 2019 годы».
22. Постановление Правительства Новосибирской области от 05.02.2019 № 23-п «Об утверждении краткосрочного (сроком на три года) плана реализации региональной программы капитального ремонта

общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2020-2022 годы».

23. Постановление Правительства Новосибирской области от 19.12.2016 № 431-п «Об установлении Порядка передачи документов и информации, связанной с формированием фонда капитального ремонта, региональным оператором в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора владельцу специального счета или владельцем специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете региональному оператору, при изменении способа формирования фонда капитального ремонта, в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации».

24. Постановление Правительства Новосибирской области от 11.07.2017 № 256-п «Об условиях предоставления и расходования субсидии из областного бюджета Новосибирской области местным бюджетам на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с выполнением мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности»

25. Постановление Правительства Новосибирской области от 11.07.2017 № 257-п «Об утверждении порядка отбора многоквартирных домов для подготовки заявки в государственную корпорацию — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на предоставление финансовой поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с выполнением мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности».

26. Постановление Правительства Новосибирской области от 19.12.2017 № 452-п «Об установлении порядка и сроков направления предложений собственникам помещений многоквартирных домов о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта».

27. Постановление Правительства Новосибирской области от 19.12.2017 № 453-п «Об установлении порядка определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ)».

28. Постановление Правительства Новосибирской области от 27.12.2017 № 481-п «О Порядке принятия решений по вопросам, предусмотренным пунктами 1 — 3 части 5 статьи 189 Жилищного

кодекса Российской Федерации, в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера»

29. Постановление Правительства Новосибирской области от 17.05.2018 № 193-п «Об установлении срока принятия и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта».

30. Постановление Правительства Новосибирской области от 30.11.2018 № 492-п «Об установлении Порядка информирования собственников помещений в многоквартирном доме об исполнении органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать соответственно от имени Российской Федерации, Новосибирской области, муниципального образования Новосибирской области в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, являвшимся наймодателем, обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также о положениях части 4 статьи 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации»

31. Постановление Правительства Новосибирской области от 30.11.2018 № 493-п «Об определении Порядка информирования органами местного самоуправления городского округа, органами местного самоуправления поселения собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта».

32. Постановление Правительства Новосибирской области от 30.11.2018 № 494-п «Об установлении Порядка информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта».

33. Постановление Правительства Новосибирской области от 30.11.2018 № 498-п «Об установлении Порядка определения органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать соответственно от имени Российской Федерации, Новосибирской области, муниципального образования Новосибирской области в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, являвшимся наймодателем, перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту

общего имущества в многоквартирном доме, которые требовалось провести на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату из числа установленных в соответствии с федеральным законодательством».

34.Постановление Правительства Новосибирской области от 15.01.2019 № 2-п «Об установлении Порядка принятия решения о предоставлении государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и утверждении методики ее расчета и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Новосибирской области».

35.Постановление Правительства Новосибирской области от 14.07.2016 № 201-п «О Порядке принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности унитарной некоммерческой организации «Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области», а также утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором)» (с изменениями).

36.Постановление Правительства Новосибирской области от 22.02.2017 № 75-п «Об утверждении Порядка назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора».

37.Постановление Правительства Новосибирской области от 21.06.2017 № 221-п «Об утверждении Порядка осуществления контроля за деятельностью регионального оператора Новосибирской области – некоммерческой организации «Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области» установленным требованиям».

38.Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области от 12.09.2013 № 99 «О Порядке предоставления сведений об общем имуществе в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, в целях формирования региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

39.Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области от 15.04.2014 № 77 «О порядке актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

40.Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области от 11.06.2014 № 133 «Об установлении дифференцированного норматива объема муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств местных бюджетов на 2014 год».

41. Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 28.12.2015 № 197 «об организации внеплановых проверочных мероприятий техническим заказчиком».

42. Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 10.02.2016 № 13 «Об утверждении методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта.

43. Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 05.04.2016 № 56 «О регламенте приемки и согласования документации при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Новосибирской области».

44. Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 24.08.2016 № 166 «О создании комиссии по предварительному отбору подрядных организаций для последующего участия в электронных торгах в сфере оказания услуг (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории Новосибирской области».

45. Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 30.11.2016 г. № 222 «О принятии решения о проведении отбора на конкурсной основе аудиторской организации (аудитора) для проведения обязательного аудита готовой бухгалтерской (финансовой) отчетности унитарной некоммерческой организации «Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области».

46. Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 30.11.2016 г. № 225 » Об утверждении Плана мероприятий в отношении многоквартирных домов, исключенных из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

47. Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 09.06.2017 № 138 «Об утверждении Перечня документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении региональным оператором зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома».

48. Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 19.07.2017 № 160 «Об утверждении методических рекомендаций по конкретизации прав и обязанностей лиц, осуществляющих управление многоквартирным

домом, в ходе подготовки и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».

49.Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 27.09.2017 № 195 «Об итогах рассмотрения заявок на предоставление мер государственной поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

50.Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 05.03.2019 № 42 «Об установлении дифференцированного норматива объема муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств местных бюджетов на 2019 год».

51.Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 04.04.2019 № 68 «О предоставлении государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2019 году».

52.Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 30.11.2016 № 223 «О создании комиссии по отбору на конкурсной основе аудиторской организации (аудитора) для проведения обязательного аудита готовой бухгалтерской (финансовой) отчетности унитарной некоммерческой организации «Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области».

53.Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 14.12.2017 № 236 «О внесении изменений в приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 30.11.2016 № 223».

Акты органов местного самоуправления

Акты органов местного самоуправления принимаются во исполнение требований федерального и регионального законодательства. К ним относятся муниципальные правовые акты, определяющие краткосрочные планы реализации региональных программ в конкретном муниципальном образовании на срок от 1 года до 3-х лет, решения местных администраций о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (в «общем котле») для МКД, не выбравших способ накопления, решения местных администраций о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД в случае, если собственниками не принято решение о проведении капремонта, и другие правовые акты, относящиеся к вопросам капитального ремонта ОИ в МКД.

РАЗДЕЛ 20. ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ

ОБРАЗЕЦ 1

СООБЩЕНИЕ

о проведении очередного/внеочередного общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме

№ _____ по ул. _____, г. _____
в форме очно-заочного голосования

По инициативе собственника квартиры № _____
проводится общее собрание собственников помещений нашего дома.

Сроки голосования с 10 час. 01 мая 2019г. по 20 час. 20 мая 2019г.

Очное обсуждение вопросов повестки дня состоится в 17 час. 01 мая
2019г. у подъезда №5 дома № _____ по ул. _____ г. _____.

Письменные решения собственников (бюллетени) должны быть
предоставлены не позднее 20:00 час. 20 мая 2019г. по адресу:
г. _____, ул. _____, дом № _____, кв. № _____.

Повестка собрания:

1. Избрание председателя, секретаря общего собрания и членов
счетной комиссии собрания.
2. Об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному
ремонту – ремонт внутридомовых инженерных систем холодного
водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения.
3. Об утверждении предельно допустимой стоимости услуг и (или)
работ по капитальному ремонту общего имущества.
4. Утверждение сроков оказания услуг и (или) выполнения работ
по капитальному ремонту общего имущества.
5. Об источнике финансирования капитального ремонта общего
имущества.
6. Выбор лица, уполномоченного участвовать в приемке
выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества.

С информацией и материалами, необходимыми для принятия
решений по вопросам повестки собрания Вы можете ознакомиться по
адресу: г. _____, ул. _____, дом № _____, кв. № _____.
ежедневно с 18:00 час. 01 мая 2019г. по 20:00 час. 20 мая 2019г.

Инициатор _____

«20» апреля 2019 года

ОБРАЗЕЦ 2

РЕЕСТР

собственников помещений в многоквартирном доме

№ ____ по ул. _____, г. _____

Общие характеристики многоквартирного дома:

Количество квартир/помещений _____

Из них количество нежилых помещений _____

общая площадь всех помещений _____ кв.м.

общее количество голосов собственников помещений _____.

№ п\п	Ф.И.О. собственника помещения	№ кв./помещения	Сведения о документе на право соб-ти	Общая площадь помещения (кв.м.)	Доля в праве соб-ти
1					
2					
3					
Всего:					

Настоящий реестр получен инициатором «__» _____ 2019 года

Инициатор: _____/Ф.И.О., номер квартиры

ОБРАЗЕЦ 3

РЕЕСТР

вручения Сообщений и бланков Решений (бюллетеней)
о проведении общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома № ___ по ул. _____, г. _____, проводимом
в форме очно-заочного голосования
с 10 час. 01 мая 2019г. по 20 час. 20 мая 2019г.

Настоящим подтверждаю, что я ознакомлен(а) с Сообщением о
проведении общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме № ___ по ул. _____, г. _____,
проводимого в форме очно-заочного голосования с 10 час. 01 мая 2019г.
по 20 час. 20 мая 2019г. по инициативе собственника кв. № _____
_____ по следующим вопросам повестки дня:

(№ кв.и ФИО инициатора)

1. Избрание председателя, секретаря общего собрания и членов
счетной комиссии собрания.
 2. Об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному
ремонту – ремонт внутридомовых инженерных систем холодного
водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения.
 3. Об утверждении предельно допустимой стоимости услуг и (или)
работ по капитальному ремонту общего имущества.
 4. Утверждение сроков оказания услуг и (или) выполнения работ
по капитальному ремонту общего имущества.
 5. Об источнике финансирования капитального ремонта общего
имущества.
 6. Выбор лица, уполномоченного участвовать в приемке
выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества
- Бланк Решения (бюллетеня) для голосования в получил(а).

№ п/п	№ кв./помещения	Ф.И.О. собственника помещения	Дата получения уведомления	Подпись
1	22	<i>Иванов Иван Иванович</i>	<i>20.05.2019</i>	
2				
3				

Инициатор: _____/Ф.И.О., номер квартиры

ОБРАЗЕЦ 4

РЕШЕНИЕ

собственника помещения на очередном/внеочередном общем собрании
 собственников помещений в многоквартирном доме № ____ по ул.
 _____, г. _____, проводимом в форме очно-заочного голосования
 с 10 час. 01 мая 2019г. по 20 час. 20 мая 2019г.

Собственник: _____
 (фамилия, имя, отчество полностью и разборчиво)

Представитель собственника: _____

(ФИО представителя собственника, дата и № доверенности,
 свидетельства о рождении ребенка и т.д.)

Свидетельство (договор) о праве собственности _____

(серия, номер и дата выдачи)

Номер кв. _____, доля собственности _____, кол-во голосов (кв.м.) _____
 (долю указывать в форме 1/2, 3/5 и т.п.)

Телефоны: _____

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания:

1. Избрание председателя, секретаря общего собрания и членов
 счетной комиссии собрания.

Решение	за	прот ив	воз дер жал ся
Избрать председателем общего собрания – _____ (кв. ____)			
Избрать секретарем общего собрания – _____ (кв. ____)			
Избрать счетную комиссию общего собрания в составе: _____ (кв. ____), _____ (кв. ____), _____ (кв. ____).			

2. Об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному
 ремонту – ремонт внутридомовых инженерных систем холодного
 водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения.

Решение	за	прот ив	воз дер жал ся
Утвердить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту – ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения.			

3. Об утверждении предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту

Решение	за	проти в	воз дер жал ся
Утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту в размере _____ рублей.			

4. Утверждение сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества.

Решение	за	проти в	воз дер жал ся
Утвердить срок оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества не позднее 31 декабря 2019г.			

5. Об источнике финансирования капитального ремонта общего имущества.

Решение	за	проти в	воз дер жал ся
Финансирование капитального ремонта общего имущества производить за счет средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора.			

6. Выбор лица, уполномоченного участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту.

Решение	за	проти в	воз дер жал ся
Уполномочить собственника кв. № _____, (Ф.И.О) _____, телефон _____, участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.			

Дата _____ Подпись _____ / _____

очередного/внеочередного общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме № ____
по ул. _____, г. _____,

г. _____ 2019г.

Форма проведения общего собрания – очно-заочная.

Очная часть собрания состоялась в 17 час. 01 мая 2019г. у
подъезда №5 дома № ____ по ул. _____ г. _____.

Заочное голосование проходило в период с 10:00 час. 01 мая
2019г. по 20:00 час. 20 мая 2019г.

Инициатор общего собрания собственников помещений –
собственник квартир/помещения(й) _____

*(ФИО полностью, №кв., реквизиты документа о праве
собственности)*

Председатель общего собрания – _____

*(ФИО полностью, №кв., реквизиты документа о праве
собственности)*

Избрать секретарем общего собрания – _____

Избрать счетную комиссию общего собрания в составе: _____

- _____;
- _____;
- _____.

Общее число голосов собственников помещений – _ голосов.

Количество голосов собственников помещений в доме, принявших
участие в голосовании на общем собрании – _____ голосов
(список прилагается, Приложение №4 к настоящему протоколу).

Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме _____ кв.м.

Кворум имеется. Общее собрание правомочно принимать решения
по вопросам повестки общего собрания.

Повестка дня общего собрания:

7. Избрание председателя, секретаря общего собрания и членов
счетной комиссии собрания.

8. Об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному
ремонту – ремонт внутридомовых инженерных систем холодного
водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения.

9. Об утверждении предельно допустимой стоимости услуг и (или)
работ по капитальному ремонту общего имущества.

10. Утверждение сроков оказания услуг и (или) выполнения работ
по капитальному ремонту общего имущества.

11. Об источнике финансирования капитального ремонта общего имущества.

12. Выбор лица, уполномоченного участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества.

1. По первому вопросу: Выбор председателя и секретаря общего собрания, слушали: _____.

Предложено: избрать председателем общего собрания –

_____ (кв. _____)

секретарем общего собрания – _____ (кв. _____),

счетную комиссию общего собрания в составе:

_____ (кв. _____),

_____ (кв. _____),

_____ (кв. _____).

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших

РЕШИЛИ: Избрать председателем общего собрания –

_____ (кв. _____).

Избрать секретарем общего собрания –

_____ (кв. _____).

Избрать счетную комиссию общего собрания в составе:

- _____ (кв. _____),

- _____ (кв. _____),

- _____ (кв. _____).

2. По второму вопросу: Об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту – ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, слушали: _____.

Предложено: утвердить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту – ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших

РЕШИЛИ:

Утвердить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту – ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения.

3. По третьему вопросу: Об утверждении предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, слушали: _____.

Предложено: Утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту в размере _____ рублей.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших

РЕШИЛИ:

Утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту в размере _____ рублей.

4. По четвертому вопросу: Утверждение сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества, слушали: _____.

Предложено: Утвердить срок оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества не позднее 31 декабря 2019г.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших

РЕШИЛИ:

Утвердить срок оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества не позднее 31 декабря 2019г.

5. По пятому вопросу: Об источнике финансирования капитального ремонта общего имущества, слушали: _____.

Предложено: Финансирование капитального ремонта общего имущества производить за счет средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших

РЕШИЛИ:

Финансирование капитального ремонта общего имущества производить за счет средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора.

б. По шестому вопросу: Выбор лица, уполномоченного участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, слушали:

Предложено: Уполномочить собственника кв. № _____, телефон _____,

(Ф.И.О)

участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших

РЕШИЛИ:

Уполномочить собственника кв. № _____, телефон _____,

(Ф.И.О)

участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Подлинники настоящего протокола и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в Государственной жилищной инспекции Новосибирской области.

Приложения:

1. Реестр собственников помещений многоквартирного дома.
2. Сообщение о проведении общего собрания.
3. Акт размещения Сообщений о проведении общего собрания.
4. Реестр собственников, принявших участие в общем собрании.
5. Перечень услуг и работ по капитальному ремонту (смета).
6. Решения собственников помещений (бюллетени).

Председатель общего собрания _____
(подпись) (Ф.И.О.) (дата)

Секретарь общего собрания _____

Счетная комиссия:

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР

**ПРАВОВОЕ
ПРОСВЕЩЕНИЕ**

ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА

**ПОВЫШЕНИЕ
ПРАВОВОЙ
ГРАМОТНОСТИ**

СПЕЦИАЛЬНЫ

РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

ЛЬГОТЫ ПРИ ОПЛАТЕ ВЗНОСОВ
НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

