

2018

капремонт на спецсчете

ПРОСТО О СЛОЖНОМ

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



МИНИСТЕРСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

РАЗРАБОТЧИК: Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области

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

СОКРАЩЕНИЯ

ГЖИ НО – Государственная жилищная инспекция Нижегородской области, орган исполнительной власти Нижегородской области, осуществляющий государственный жилищный надзор на территории Нижегородской области
ГИС ЖКХ – государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства
ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации
Гл. – глава
ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации
ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации
ЕГРН – выписка из Единого государственного реестра недвижимости
ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации
ЖСК – жилищно-строительный кооператив
ЖК – жилищный кооператив
Закон НО №159-З (Областной Закон) - Закон Нижегородской области от 28.11.2013г. N159-З "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области"
МКД – многоквартирный дом
МКД-ОКН – многоквартирный дом, являющийся объектом культурного наследия
МО - муниципальное образование
НК РФ - Налоговый кодекс Российской Федерации
НПА – нормативные правовые акты
ОМС – орган местного самоуправления
РО – региональный оператор, НКО «Нижегородский фонд ремонта МКД»
РФ – Российская Федерация
УК – управляющая организация (компания)



ОГЛАВЛЕНИЕ.

Что такое региональная программа и краткосрочный план?	4
Семь вопросов о способах накопления.....	5
Из чего формируется фонд капитального ремонта?.....	6
На какие цели могут быть израсходованы средства фонда капремонта?	8
Изменение способа формирования фонда капитального ремонта.	8
Алгоритм принудительного изменения способа формирования фонда капитального ремонта.	9
Алгоритм перехода со счета регионального оператора на спецсчет.	10
Алгоритм перехода со спецсчета на счет регионального оператора.....	11
Собственники помещений в МКД – кто это?.....	12
Обязанности собственников при открытии специального счета.	12
Права собственников на денежные средства, накопленные на спецсчете... 13	
Меры социальной поддержки для льготных категорий граждан.....	14
5 вопросов об организации и проведении собрания собственников помещений в МКД.	15
Кто может быть владельцем специального счета?.....	19
Что делать если владельца специального счета признали банкротом либо организацию ликвидируют?.....	19
Особенности открытия и закрытия специального счета.....	21
Как осуществляется контроль за формированием фонда капремонта на специальном счете?.....	23
Совершение операций по специальному счету.....	24
Какие документы необходимы для перечисления средств со спецсчета?	25
Алгоритм организации капитального ремонта.....	26
Какие виды работ можно выполнить за счет средств фонда капремонта?..	27
4 вопроса об изменении перечня работ и сроков по капремонту.....	29
Что такое предложение собственникам о проведении капитального ремонта и кто его делает?	33
Как и где подобрать подрядную организацию?	34
Что такое смета расходов и как ее составить?	35
Договор на выполнение работ и оказание услуг.	36
Контроль за выполнением работ подрядной организацией.	37
Нужен проект на капитальный ремонт?	38
Кто и как принимает выполненные работы?.....	39
Чем отличается текущий ремонт от капитального ремонта?	40
5 вопросов о претензионно-исковой работе.	41
ГИС ЖКХ для МКД, формирующих фонд капремонта на спецсчете.	45
Что относится к общему имуществу собственников в МКД?	46
Особенности проведения работ по капремонту МКД-ОКН.	47
Когда можно перестать собирать взносы на капремонт на спецсчете?	48
Дополнительные источники информации.....	49



ЧТО ТАКОЕ РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА И КРАТКОСРОЧНЫЙ ПЛАН?

Региональная программа – это программа капитального ремонта общего имущества в домах, формируемая органом исполнительной власти Нижегородской области на основании программ органов местного самоуправления, сведений лиц, осуществляющих управление домами, включающая в себя:

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

- ✓ Перечень всех домов, расположенных на территории Нижегородской области, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также домов блокированной застройки;
- ✓ Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- ✓ Плановый период проведения капитального ремонта по каждому виду услуг и работ;
- ✓ Иные сведения в соответствии с действующим законодательством.

Краткосрочный план – это план реализации региональной программы, сформированный сроком **на 3 года** с распределением видов работ по годам в пределах указанного срока.

План формируется органом исполнительной власти Нижегородской области на основании региональной программы, краткосрочных планов, сформированных органами местного самоуправления, и утверждается в целях:

- ✓ Конкретизации сроков проведения капитального ремонта;
- ✓ Уточнения планируемых видов услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- ✓ Уточнения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту.



ВАЖНО!

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



СЕМЬ ВОПРОСОВ О СПОСОБАХ НАКОПЛЕНИЯ.



В КАКОМ РАЗМЕРЕ ДОЛЖЕН БЫТЬ ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ?

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



СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.

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



ПЕРЕЧЕНЬ ВИДОВ РЕМОНТНЫХ РАБОТ.

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



ГДЕ НАКАПЛИВАЮТСЯ СРЕДСТВА?

- **Фонд капитального ремонта:** на счетах в Казначействе Нижегородской области, в отобранном по конкурсу банке из списка, размещенного на сайте Центробанка РФ.
- **Специальный счет:** на специальном счете в банке из списка, размещенного на сайте Центробанка РФ.



КТО РАСПОРЯЖАЕТСЯ СЧЕТОМ?

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



КАК ВЫБИРАЮТСЯ ПОДРЯДЧИКИ?

- **Фонд капитального ремонта:** на конкурсной основе.
- **Специальный счет:** по решению общего собрания собственников.



КТО ПРИНИМАЕТ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ?

- **Фонд капитального ремонта:** приемочная комиссия, организованная региональным оператором в соответствии с требованиями жилищного законодательства.
- **Специальный счет:** лицо, уполномоченное общим собранием собственников.



ИЗ ЧЕГО ФОРМИРУЕТСЯ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете - один из предусмотренных действующим жилищным законодательством способов накопления средств на запланированный в соответствии с региональной программой капитальный ремонт общего имущества в доме.

НПА

-ст.170 ЖК РФ

-ст.173 ЖК РФ

Фонд капитального ремонта на специальном счете составляют:

- ✓ Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в доме;
- ✓ Пени, уплаченные собственниками в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- ✓ Проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете;
- ✓ Заёмные средства, привлечённые собственниками помещений в доме на проведение капитального ремонта общего имущества дома.

Размер фонда определяется как сумма вышеуказанных поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных в оплату стоимости оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в доме и авансов за указанные услуги и работы.

ВАЖНО!

В целях предотвращения ситуации, когда к срокам, предусмотренным региональной программой, средств на специальном счете будет недостаточно для финансирования работ по капитальному ремонту ст.173 ЖК РФ предусмотрено дополнительное основание для **принудительного прекращения формирования фонда капитального ремонта на специальном счете!**

ГЖИ НО проводит мониторинг сведений о поступлении взносов, о размере остатка средств на специальном счете, полученных в соответствии со ст.172 ЖК РФ. Если по результатам мониторинга будет установлено, что **размер фактических поступлений взносов составляет менее чем 50%** от размера представленных к оплате счетов, ГЖИ НО уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в доме о наличии задолженности, о необходимости **погашения такой задолженности в срок не более чем 5 месяцев** с момента поступления владельцу специального счета уведомления ГЖИ НО и о последствиях, предусмотренных жилищным законодательством в связи с непогашением задолженности в установленный срок.



НА КАКИЕ ЦЕЛИ МОГУТ БЫТЬ ИЗРАСХОДОВАНЫ СРЕДСТВА ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

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

Средства фонда капитального ремонта **в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса**, могут использоваться **только** для:

- ✓ Финансирования услуг и работ, предусмотренных ст.20 Закона HO №159-3, в т.ч. финансирования разработки проектной и сметной документации, экспертизы сметной документации, оплаты услуг по строительному контролю;
- ✓ Погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

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

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

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



ВАЖНО!

Взносы на капитальный ремонт носят целевой характер и должны быть использованы только на капитальный ремонт общего имущества в доме! Оплачивать за счет фонда капремонта расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом дома, использовать эти средства на оплату задолженности за потребленные коммунальные ресурсы или на финансирование деятельности ТСЖ, ЖК, УК, **категорически запрещено!**

НПА

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



ИЗМЕНЕНИЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.



КТО ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ О СМЕНЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ?

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

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

СРОКИ ПЕРЕХОДА С ОДНОГО СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ НА ДРУГОЙ?

При переходе со специального счета на счет регионального оператора решение о прекращении формирования фонда капремонта на специальном счете и формировании фонда капремонта на счете регионального оператора **вступает в силу через 1 месяц** после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в доме.

В течение **5 дней** после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капремонта на счет регионального оператора.

При переходе со счета регионального оператора на специальный счет решение о прекращении формирования фонда капремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капремонта на специальном счете **вступает в силу через 1 год** после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в доме.

В течение **5 дней** после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капремонта на специальный счет.

НПА

-ст.36.1 ЖК РФ
-ст.173 ЖК РФ
-ст.6 ч.2
Закона НО
№159-З

ВАЖНО!

Решение собственников об изменении способа формирования фонда капремонта допускается при условии полного погашения существующей задолженности по кредитам, займам, за оказанные услуги, выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в доме, а также вступает в силу только после выполнения данного условия!



АЛГОРИТМ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИЗМЕНЕНИЯ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.

1

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

2

- Информирование владельцем спецсчета в письменной форме и с использованием ГИС ЖКХ собственников помещений в доме, имеющих задолженность о необходимости погашения задолженности и принятие мер, направленных на ее погашение.
Важно! Не позднее чем **в течение 5 дней** после получения уведомления ГЖИ НО.

3

- Если задолженности не погашены **за 2 месяца до истечения срока**, установленного ГЖИ НО, инициирование владельцем спецсчета проведения общего собрания собственников помещений в доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.
Важно! В случае если владельцем спец.счета является региональный оператор инициирование общего собрания осуществляется лицом, осуществляющим управление домом.

4

- Уведомление ГЖИ НО органа местного самоуправления о непогашении задолженности и не представлении в ГЖИ НО документов, подтверждающих погашение такой задолженности.
Важно! Данное уведомление направляется: если **в течение 5 месяцев** с момента получения уведомления ГЖИ НО не погашена задолженность в размере, указанном в уведомлении, и не представлены документы, подтверждающие ее погашение.

5

- Принятие органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направление такого решения владельцу спецсчета.
Важно! Не позднее чем **в течение 1 месяца** после получения уведомления ГЖИ НО.

6

- Перечисление владельцем спецсчета средств, находящихся на специальном счете, на счет регионального оператора **в течение 1 месяца** с момента получения решения ОМС.
Важно! В случае, если владелец спец.счета не перечислил средства на счет регионального оператора в установленный месячный срок, региональный оператор, любой собственник помещения в доме, ОМС вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на спецсчете, с перечислением их на счет регионального оператора.



АЛГОРИТМ ПЕРЕХОДА СО СЧЕТА РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА НА СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ.

1

- **Определение способа формирования фонда капитального ремонта дома. Проверка наличия дома в региональной программе.** Проверить действующий способ формирования можно в следующих источниках: сайт регионального оператора (www.fkrnnpov.ru), сайт Реформа ЖКХ (www.reformagkh.ru), сайт ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru)

2

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

3

- **Проведение общего собрания собственников и оформление решения протоколом общего собрания.**
Важно! Решением общего собрания собственников должны быть определены: размер ежемесячного взноса на капремонт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса, установленный в Нижегородской области, владелец спецсчета, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, а также лицо, уполномоченное на представление платежных документов на уплату взносов на капремонт, порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с представлением платежных документов, условий оплаты этих услуг. **В течение 5 дней** решение необходимо направить владельцу специального счета!

4

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

5

- **Уведомление ГЖИ НО и регионального оператора после открытия специального счета в банке о сделанном выборе. Направление заверенной копии протокола.**

6

- **Направление собственникам помещений в доме уведомления о решениях, принятых очным, очно-заочным или заочным голосованием, не позднее 10 дней** со дня их принятия.

7

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



АЛГОРИТМ ПЕРЕХОДА СО СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА НА СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА.

1

- **Определение способа формирования фонда капитального ремонта дома.** Проверка наличия дома в региональной программе. Проверить действующий способ формирования можно в следующих источниках: сайт регионального оператора (www.fkrnnov.ru), сайт РеформаЖКХ(www.reformagkh.ru), сайт ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru)

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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



СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД – КТО ЭТО?



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

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

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПРИ ОТКРЫТИИ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА.

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

Собственники самостоятельно:

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



ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ НА ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, НАКОПЛЕННЫЕ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ.

- ✓ Исходя из положений жилищного законодательства:
- ✓ Собственникам помещений в доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете;
- ✓ Доля собственника в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна сумме всех взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником данного помещения и предшествующим собственником данного помещения;
- ✓ Право собственника помещения на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на помещение. То есть, пока являешься собственником помещения - имеешь права на долю денежных средств, находящихся на специальном счете. После перехода права собственности - права на долю денежных средств, находящихся на специальном счете переходят новому собственнику;
- ✓ При переходе права собственности на помещение доля нового собственника данного помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника помещения;
- ✓ Собственник помещения в доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете;
- ✓ При приобретении в собственность помещения к приобретателю помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

НПА

-ст.156 ЖК РФ
-ст.169 ЖК РФ
-ст.170 ЖК РФ
-ст.181 ЖК РФ



ВАЖНО!

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



МЕРЫ СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ ДЛЯ ЛЬГОТНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН.

Ежемесячная денежная компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт предоставляется некоторым категориям гражданам Российской Федерации, постоянно проживающим на территории Нижегородской области, в т.ч.:

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

Ежемесячная денежная компенсация предоставляется при условиях:

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

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

НПА

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

ВАЖНО!

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



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

1

КТО МОЖЕТ ЯВЛЯТЬСЯ ИНИЦИАТОРОМ И ОРГАНИЗАТОРОМ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ?



Инициатором может выступать:

- ✓ Любой собственник помещения в доме;
- ✓ Инициативная группа собственников;
- ✓ Управляющая организация, осуществляющая управление данным домом по договору управления.

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

Общее собрание собственников помещений в доме может быть создано по инициативе организации, осуществляющей управление данным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные жилищным законодательством к компетенции общего собрания собственников помещений в доме.

ВАЖНО!

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

В течение **5 дней** с момента получения от собственников, по инициативе которых созывается общее собрание, обращения в письменной форме (в том числе обращения с использованием ГИС ЖКХ!) о предоставлении реестра собственников помещений в доме, УК, ТСЖ, ЖК, ЖСК обязаны предоставить данный реестр. **Согласие собственников помещений на передачу персональных данных**, содержащихся в этом реестре, при его предоставлении в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в доме **не требуется!**



2

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ?

Порядок проведения общего собрания определен действующим законодательством.

Общее собрание собственников помещений может быть проведено:

- ✓ В очной форме;
- ✓ Очно - заочной форме;
- ✓ В форме заочного голосования.

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

Инициатор общего собрания обязан сообщить собственникам помещений в доме о проведении такого собрания **не позднее чем за 10 дней до даты его проведения**. Сообщение о проведении общего собрания собственников должно быть направлено **каждому** собственнику помещений в доме заказным письмом или вручено **каждому** собственнику под роспись либо размещено в помещении дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или иным способом в письменной форме, определенным решением общего собрания собственников помещений в данном доме.

В сообщении о проведении общего собрания собственников должны быть указаны:

- ✓ Сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- ✓ Форма проведения собрания собственников помещений в доме (очное, заочное или очно-заочное голосование);

**ВАЖНО!**

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

- ✓ Дата, место, время проведения общего собрания, или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования - дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- ✓ Повестка дня общего собрания;
- ✓ Порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.





КАК ОФОРМИТЬ РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ?

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

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

ВАЖНО!

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



СКОЛЬКО НУЖНО ГОЛОСОВ И КАК ОНИ СЧИТАЮТСЯ?

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

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

- ✓ Решений которые принимаются **более чем 50%** голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме, а именно: принятия решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации (далее-в банке), совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;
- ✓ Решений которые принимаются большинством **не менее 2/3 голосов** от общего числа голосов собственников помещений в доме, указанных в пунктах 1, 1.1-1, 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ.



5

ГДЕ ХРАНИТСЯ РЕШЕНИЕ И ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ? ГДЕ И КАК ОЗНАКОМИТЬСЯ С ИТОВОГЫМ РЕШЕНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ?

Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в доме передаются инициатором в УК, ТСЖ, ЖК, ЖСК, а при непосредственном способе управления доме в ГЖИ НО **не позднее чем через 10 дней** после проведения общего собрания собственников помещений в доме.

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

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

ВАЖНО!

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

**НПА**

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



КТО МОЖЕТ БЫТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕМ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА?

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

НПА
Ст.136 ЖК РФ

Владельцем специального счета может быть:



ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

- ✓ Товарищество собственников жилья, осуществляющее управление домом и созданное собственниками помещений в одном доме или нескольких домах.
- ✓ Жилищный кооператив, осуществляющий управление домом.
- ✓ Управляющая организация, осуществляющая управление домом на основании договора управления.
- ✓ Региональный оператор.

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

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

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



ВАЖНО!

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

НПА
ст.175
ЖК РФ





Принятие решения о выборе владельца спецсчета или об изменении способа формирования фонда капремонта. *Важно!* Решение должно быть принято и реализовано **не позднее чем в течение 2 месяцев** с даты прекращения деятельности по управлению домом, прекращения управления домом лицами, являющимися владельцами спецсчета.



Организация общего собрания собственников помещений в доме. *Важно!* Не позднее чем **за 1 месяц** до окончания вышеуказанного срока ОМС созывает общее собрание собственников для решения вопроса о выборе владельца спецсчета или об изменении способа формирования фонда капремонта.



Принятие ОМС решения об определении регионального оператора владельцем специального счета. *Важно!* В случае, если решение о выборе владельца спецсчета или об изменении способа формирования фонда капремонта не принято, не реализовано либо общее собрание не проведено в установленный срок, ОМС принимает решение об определении регионального оператора владельцем спецсчета.



Передача документов новому владельцу специального счета или региональному оператору. *Важно!* Прежний владелец спецсчета в **течение 3 дней** с даты принятия решения о выборе владельца спецсчета обязан передать новому владельцу спецсчета все документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета.

ВАЖНО!

К новому владельцу специального счета, определенному на основании решения общего собрания собственников, с момента принятия данного решения переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по заключенным договорам!

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



ОСОБЕННОСТИ ОТКРЫТИЯ И ЗАКРЫТИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА.

ОСОБЕННОСТИ ОТКРЫТИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА.

Специальный счет открывается на имя лица владельца специального счета в банках, соответствующих требованиям, установленным Правительством РФ.

Перечень банков для открытия спецсчета обновляется ежеквартально.

Владелец специального счета обязан осуществлять контроль за соответствием банка установленным требованиям!

В случае, если банк, в котором открыт специальный счет, перестает соответствовать установленным требованиям, владелец специального счета:

- ✓ **Обязан уведомить в течение 15 дней** с момента размещения информации Центральным банком РФ в письменной форме и с использованием ГИС ЖКХ собственников помещений в доме о необходимости принятия решения о выборе иного банка для открытия спецсчета;
- ✓ **Вправе** инициировать проведение общего собрания собственников для принятия решения о выборе иного банка.
При этом **собственники** помещений в доме **обязаны** принять решение **в течение 2 месяцев** с момента их уведомления!

ВАЖНО!

Перечень банков размещен на сайте <http://www.cbr.ru/credit/> файл «Информация о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ» по состоянию на:...»

ВАЖНО!

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

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

НПА

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



ОСОБЕННОСТИ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА.

Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета:

- ✓ При наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или банка;
- ✓ При условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этом банке кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в доме.



При этом, в случае принятия общим собранием собственников решения о замене владельца специального счета, а также в других случаях замены владельца специального счета **договор специального счета сохраняется в силе**, при этом **права и обязанности** по указанному договору **переходят к новому владельцу специального счета**. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав по договорам займа и кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в доме. Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета:

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

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

ВАЖНО!

Любой собственник помещения в доме вправе обратиться в суд в случае, если владельцем спецсчета в установленный срок не расторгнут договор спецсчета либо не подано заявление о перечислении остатка средств новому владельцу счета в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в доме!



КАК ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ КОНТРОЛЬ ЗА ФОРМИРОВАНИЕМ ФОНДА КАПРЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ?

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



Государственная
Жилищная
инспекция
Нижегородской
области

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

владелец специального счета обязан:

- ✓ В течение **5 рабочих дней** со дня открытия специального счета представить в ГЖИ НО уведомление о выбранном собственниками помещений в доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением справки банка об открытии специального счета, а также полученной от собственников помещений в этом доме копии протокола общего собрания таких собственников о принятии решений, предусмотренных законодательством.
- ✓ **Ежегодно** в срок **не позднее 1 февраля года**, следующего за отчетным, представлять в ГЖИ НО сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.
- ✓ **Ежемесячно** в срок **до 25 числа месяца**, следующего за расчетным периодом, представлять в ГЖИ НО сведения о размере начисленных и поступивших средств в качестве взносов на капитальный ремонт.

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

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

НПА

- Ст.172 ЖК РФ
- Ст.9 гл.2 Закона НО №159-3



СОВЕРШЕНИЕ ОПЕРАЦИЙ ПО СПЕЦИАЛЬНОМУ СЧЕТУ.

По специальному счету могут совершаться следующие операции:

ВАЖНО!
Иные операции по специальному счету не допускаются!

- ✓ Списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в доме и расчетами за иные услуги и работы, указанные в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ;
- ✓ Списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и работ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;
- ✓ **В случае смены специального счета** перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в доме;
- ✓ **В случае изменения способа формирования фонда** капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в доме;
- ✓ Списание денежных средств во исполнение вступившего в законную силу решения суда;
- ✓ Списание ошибочно зачисленных на специальный счет денежных средств, связанное с ошибкой плательщика либо кредитной организации, при представлении владельцем специального счета заявления на возврат денежных средств, а также документа, подтверждающего оплату;



- ✓ Зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

- ✓ Зачисление средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии с действующим законодательством;

- ✓ Начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;



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

НПА
-ст.174 ЖК РФ
-ст.177 ЖК РФ

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

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ СРЕДСТВ ФОНДА СО СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА?

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

- ✓ Протокол общего собрания собственников помещений в доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту;
- ✓ Договор об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в доме;
- ✓ Акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и выполнение работ в размере **не более чем 30%** от стоимости услуг и работ по договору.

ВАЖНО!

Банки зачастую требуют оригиналы всех документов, в связи с чем рекомендуется готовить сразу 1 комплект оригиналов для банка!

Банк, в котором открыт спецсчет, и владелец спецсчета предоставляют по требованию любого собственника помещения в доме, а также по запросу ГЖИ **НО** информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников, об остатке средств на счете и о всех операциях по счету.



АЛГОРИТМ ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.

1

- Узнать в каком периоде региональной программы запланирован к ремонту Ваш МКД.

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

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

2

- Направить предложения собственникам о проведении капитального ремонта. Провести общее собрание собственников помещений в доме.

Важно! Целью проведения собрания является определение необходимого перечня работ и услуг, их предельной стоимости, порядок и источники финансирования, сроки начала проведения работ, лицо, которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемке работ, в том числе подписывать соответствующие акты.

3

- Подобрать подрядную организацию.
- Составить смету расходов.
- Провести экспертизу сметы (при необходимости).

4

- Провести общее собрание собственников помещений в доме с целью утверждения выбранной организации, перечня работ и услуг по капитальному ремонту, сметы расходов, сроков проведения работ.

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

5

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

6

- Перечисление средств за выполненные работы и оказанные услуги.



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

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

НПА

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

- ✓ Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ✓ Ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации или отработавшего нормативный срок эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ✓ Ремонт крыши. А в доме количеством этажей до 3 включительно - также переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ✓ Ремонт подвальных помещений, **относящихся к общему имуществу;**
- ✓ Ремонт и (или) утепление фасада. **При этом, утепление фасада осуществляется в объеме, необходимом для восстановления первоначальных свойств ограждающих конструкций дома!**
- ✓ **Замену** признанных непригодными к применению коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ✓ Ремонт фундамента;
- ✓ Разработку проектной документации для капитального ремонта;
- ✓ Проведение экспертизы проектной и сметной документации, проверки достоверности определения сметной стоимости работ и услуг по капитальному ремонту;
- ✓ Разработку сметной документации на выполнение работ и услуг по капитальному ремонту;
- ✓ Осуществление строительного контроля (технического надзора);
- ✓ Осуществление авторского надзора применительно к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ и выявленным объектам культурного наследия;
- ✓ Техническую инвентаризацию и паспортизацию дома после завершения проведения капитального ремонта;



- ✓ Установку или замену признанных непригодными к применению узлов управления и регулирования потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ✓ Установку автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;
- ✓ Ремонт системы дымоудаления;
- ✓ Обследование технического состояния дома и (или) элементов дома и (или) инженерных систем доме специализированной организацией;
- ✓ Инженерные изыскания, проводимые специализированной организацией.

ИДЕЯ!

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

Ссылка:
<http://www.fkrnnov.ru/?id=14102>

ВАЖНО!

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



**4 ВОПРОСА ОБ ИЗМЕНЕНИИ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ И
СРОКОВ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ.****1****МОЖЕТ ЛИ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ВЫПОЛНЯТЬСЯ РАНЕЕ
СРОКОВ, ОПРЕДЕЛЕННЫХ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММОЙ?**

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

НПА

-ст.170 ЖК РФ
-ст.189 ЖК РФ

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

Кроме того, ч.2 ст.189 ЖК РФ также предусмотрено, что собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта по предложению:

✓ Лица, осуществляющего управление домом или оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме,

✓ Регионального оператора

✓ По собственной инициативе.

Собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, имеют реальную возможность более гибко подходить к планированию, организации и проведению капитального ремонта общего имущества в доме!

Основанием для проведения отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в доме является соответствующее решение, принятое общим собранием собственников помещений в доме в соответствии с ч.5 ст.189 ЖК РФ.



При этом, согласно разъяснениям, содержащимся в письме Минстроя РФ от 07.07.2014 № 12315-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в МКД», **в случае, когда капитальный ремонт в доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений, принятого в соответствии с ч.2 ст. 189 ЖК РФ, какого-либо специального срока для уведомления собственников о проведении капитального ремонта не устанавливается**, и данный вопрос должен (при необходимости) решаться на общем собрании собственников помещений в таком доме, на котором принимается решение о проведении капитального ремонта.

ВАЖНО!

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

2

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ В РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЕ НА БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ЗАПЛАНИРОВАНЫ РАБОТЫ, КОТОРЫЕ БЫЛИ ВЫПОЛНЕНЫ РАНЕЕ?

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

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

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

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

ВАЖНО!

Решение комиссии может быть обжаловано в установленном действующим законодательством порядке.



3

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

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

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

НПА

- Ст. 44, ст.168 ЖК РФ.
- Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 15.03.2016 N 134.
- Порядок принятия решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 20.04.2018 N280.



4

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

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

НПА
- Ст. 168 ЖК РФ
- Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 15.03.2016 N 134.

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в доме не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в доме требуется оказание вида услуг и выполнение вида работ, предусмотренных для этого доме региональной программой, **ОМС в течение 1 месяца** со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в **течение 1 месяца** с момента получения такого решения ОМС.

В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в установленный срок, региональный оператор, любой собственник помещения в данном доме, ОМС вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора **(за исключением случаев наличия непогашенных кредита или займа, погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет).**



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

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

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

- ✓ Перечень услуг и работ по капитальному ремонту;
- ✓ Предельно допустимая стоимость услуг и работ;
- ✓ Сроки проведения капитального ремонта;
- ✓ Источники финансирования капитального ремонта;
- ✓ Лицо, которое от имени всех собственников помещений в доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ, в том числе подписывать соответствующие акты.

**НПА**

- ст. 189 ЖК РФ
- ст.18 гл.4 Закона НО №159-3
- Порядок представления собственникам помещений предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта, утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 30.11.2017 N848.



КАК И ГДЕ ПОДОБРАТЬ ПОДРЯДНУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ?

Если собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, то самостоятельно обеспечивают проведение капитального ремонта и отвечают за его результаты!

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

ВАЖНО!

ТСЖ, ЖК, ЖСК или УК могут быть уполномочены решением общего собрания собственников выступать **техническим заказчиком** на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.

При этом, для регионального оператора в случае, когда **он выступает владельцем специального счета, обязанность** по осуществлению **функций технического заказчика работ** по капитальному ремонту действующим законодательством **не предусмотрена!**

ИДЕЯ!

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

Актуальный реестр размещен на сайте Министерства экономического развития и инвестиций Нижегородской области в разделе «Деятельность», «Основные направления деятельности», «Ведение реестра квалифицированных подрядных организаций».



ЧТО ТАКОЕ СМЕТА РАСХОДОВ И КАК ЕЕ СОСТАВИТЬ?

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

Смета расходов на капитальный ремонт утверждается решением общего собрания собственников помещений в доме о проведении капитального ремонта общего имущества в доме (ч. 5 ст. 189 ЖК РФ). **Форма сметы расходов не утверждена.**

При этом, стоимость капитального ремонта рассчитывается в соответствии со сводными и локальными сметными расчетами выполненными по установленным требованиям и формам.

В практике локальный сметный расчет формируется на каждый вид работ в отдельности (отдельно на ремонт фасада, отдельно на ремонт крыши, отдельно на оказание услуг строительного контроля, отдельно на разработку проекта и т.д.). Сводный сметный расчет включает в себя все расходы по всем видам работ – это смета, которая сводит все затраты по объекту. **Смета расходов по сути тот же сводный сметный расчет, который излагается в свободной форме и отражает все затраты на ремонт дома, которые вынесены на голосование.**

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

ИДЕЯ!

Формы сводного и локального сметных расчетов, методика определения стоимости работ изложены в МДС 81-35.2004!

ВАЖНО!

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



ДОГОВОР НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ И ОКАЗАНИЕ УСЛУГ.

Договор-это очень важный документ!

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

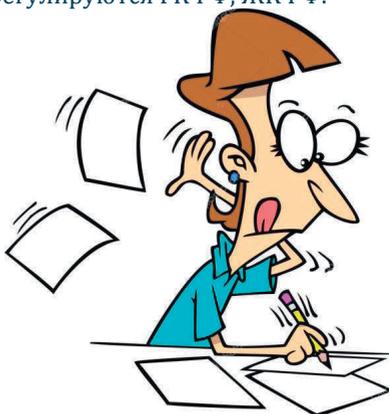
- ✓ Виды работ и услуг, поручаемые к выполнению;
- ✓ Полная стоимость работ и услуг по договору, и возможность изменения цены договора в случае возникновения дополнительных работ;
- ✓ Сроки выполнения работ и санкции за их нарушения;
- ✓ Порядок выполнения, контроля и приемки работ;
- ✓ Требования к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

Также, в договоре **необходимо указать, что оплата будет производиться средствами, находящимися на специальном счете, открытом в конкретном банке и порядок данной оплаты!** Требования к договорам подряда и на оказание услуг регулируются ГК РФ, ЖК РФ.

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

ВАЖНО!

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



КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ РАБОТ ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

ВАЖНО!

Функции технического заказчика осуществляют собственники!

При этом, ТСЖ, ЖК, ЖСК или УК могут быть уполномочены решением общего собрания собственников выступать техническим заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение. Также, на общем собрании можно определить организацию, осуществляющую строительный контроль, и заключить с ней договор на оказание данной услуги.

При проведении капитального ремонта строительный контроль осуществляется:

- ✓ Лицом, выполняющим работы;
- ✓ Техническим заказчиком;
- ✓ Либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом (ст.53 ГрК РФ).

Технический заказчик по своей инициативе может привлекать проектную организацию для проверки соответствия выполняемых работ разработанной ей документации.

В процессе капитального ремонта техническим заказчиком должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность дома и за выполнением работ, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ.

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

ИДЕЯ!

С целью поиска подрядных организаций, оказывающих услуги по строительному контролю, можно воспользоваться Реестром квалифицированных подрядных организаций, имеющих право принимать участие в закупках, предметом которых является оказание услуг по осуществлению строительного контроля в МКД на территории Нижегородской области. Актуальный реестр размещен на сайте Министерства экономического развития и инвестиций Нижегородской области.



НУЖЕН ПРОЕКТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства (а дом – это объект капитального строительства!), финансируемого с привлечением средств регионального оператора, ТСЖ, ЖК, ЖСК **либо средств собственников** помещений в доме, **осуществляется подготовка сметы** на капитальный ремонт объектов капитального строительства **на основании:**

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

Смета является разделом проектной документации. **Заказчик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку иных разделов проектной документации.**

Между тем, при согласовании, к примеру, установки узлов погодного регулирования ресурсоснабжающая организация может потребовать проект! На замену лифта или ремонт системы газоснабжения также потребуется проведение обследования и разработка проекта.

НПА

- Ст. 48 ГрК РФ
- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию"

ВАЖНО!

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



КТО И КАК ПРИНИМАЕТ ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ?

Приемка выполненных работ и оказанных услуг оформляется актом выполненных работ и оказанных услуг. В приемке выполненных работ в обязательном порядке принимают участие представители:

- ✓ Подрядной организации,
- ✓ Организации, выступающей в качестве технического заказчика работ по капитальному ремонту (при наличии),
- ✓ Организации, осуществляющей строительный контроль (при наличии),
- ✓ Собственников помещений, уполномоченных решением общего собрания собственников в доме.

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

Если в ходе приемки выявляются замечания к выполненным работам, акт приемки не подписывается. Подрядной организации дается время на устранение замечаний. Рекомендуется выявленные замечания оформить актом, подписать у всех присутствующих и передать подрядчику. В данном акте рекомендуется также отразить сроки устранения выявленных замечаний. По завершению процесса устранения замечаний повторно проводится осмотр выполненных работ и оказанных услуг. Если замечания устранены подписывается акт приемки выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

ИДЕЯ!

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

Ссылка:

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



ЧЕМ ОТЛИЧАЕТСЯ ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Согласно ч. 6 ст. 55.24 ГрК РФ в целях обеспечения безопасности зданий в процессе их эксплуатации должен в т.ч. проводиться их текущий ремонт.

Текущий ремонт – это комплекс работ и услуг, включенных в план работ и проводимых в рамках содержания общего имущества дома, связанных с восстановлением потерявших в процессе эксплуатации функциональную способность частей дома, на аналогичные или иные, улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда **объем таких работ не превышает 30% от ремонтируемого имущества.**

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома – это комплекс работ и услуг по замене и (или) восстановлению, ремонту потерявших в процессе эксплуатации несущую, функциональную способность конструкций, деталей, систем инженерно-технического обеспечения, отдельных элементов несущих конструкций дома на аналогичные или иные улучшающие показатели до их нормативного состояния, **когда объем таких работ превышает текущий ремонт.**

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

НПА

- ст. 1ГрК РФ
- ст. 55.24 ГрК РФ
- МДК 2-04.2004
- п.3.1 ГОСТ Р 56535-2015
- п.3.13 ГОСТ Р 51929-2014

ВАЖНО!

Взносы на капитальный ремонт носят целевой характер и должны быть использованы **только на капитальный ремонт общего имущества в МКД! Текущий ремонт за средства фонда капитального ремонта выполнять запрещено!**

Очень важно прежде чем выполнять работы правильно определить их отношение к виду ремонта!



5 ВОПРОСОВ О ПРЕТЕНЗИОННО-ИСКОВОЙ РАБОТЕ.



КТО ДОЛЖЕН ВЕСТИ ПРЕТЕНЗИОННО-ИСКОВУЮ РАБОТУ С ДОЛЖНИКАМИ ПО НЕОПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА СПЕЦСЧЕТЕ?

На основании жилищного законодательства собственники помещений в доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в доме. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в доме:

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

- ✓ По истечении **8 календарных месяцев**, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа, в которую включен этот дом.
- ✓ По истечении **5 лет** с даты включения в программу дома, введенного в эксплуатацию после утверждения региональной программы и включенного в программу при ее актуализации.

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

ВАЖНО!

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



ВАЖНО!

При переходе права собственности на помещение к новому собственнику, переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капремонт, в том числе неисполненное предыдущим собственником!

Исключением является переход такой обязанности, не исполненной РФ, субъектом РФ или МО, являющимся предыдущим собственником помещения в МКД.



2

КУДА ОБРАТИТЬСЯ С ЗАЯВЛЕНИЕМ О ВЗЫСКАНИИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО УПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА КАПРЕМОНТ?

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

Судебный приказ - судебное постановление, вынесенное судьей единолично на основании заявления о взыскании денежных сумм от должника по требованиям о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, **если размер денежных сумм, подлежащих взысканию не превышает 500 тысяч рублей.**

Судебный приказ выносится без судебного разбирательства и вызова сторон для заслушивания их объяснений.

Требования к форме и содержанию заявления отражены в ст. 124 ГПК РФ. К заявлению, поданному представителем, должен быть приложен документ, удостоверяющий его полномочия (доверенность).

Заявление о вынесении судебного приказа оплачивается государственной пошлиной в **размере 50%** от ставки, установленной для исковых заявлений. Государственная пошлина оплачивается до момента подачи заявления о вынесении судебного приказа в суд в полном объеме. Оригинал квитанции об уплате государственной пошлины прикладывается к заявлению о вынесении судебного приказа.

Заявления о вынесении судебного приказа подаются мировому судье:

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

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

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





КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПРИЛОЖЕНЫ К ЗАЯВЛЕНИЮ?

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

- ✓ Справка о наличии задолженности Должника (форма произвольная, выдается либо региональным оператором, либо формируется уполномоченным лицом самостоятельно);
- ✓ Копия квитанции на оплату взноса на капремонт Должника;
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН);
- ✓ Оригинал квитанции об уплате государственной пошлины;
- ✓ **Копия протокола общего собрания** о наделении лица, уполномоченного на ведение судебно-претензионной работы, соответствующими полномочиями, либо о выборах лица, уполномоченного **на проведение всех действий**, связанных с капитальным ремонтом дома.

Копию квитанции на оплату взноса на капитальный ремонт Должника можно получить:

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

Выписку из ЕГРН можно заказать следующими способами:

- ✓ Получить в Росреестре самостоятельно, либо через официальный сайт Росреестра;
- ✓ Направить запрос в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ);
- ✓ Сделать запрос на едином портале государственных услуг.

За предоставление сведений из ЕГРН взимается плата.



ВАЖНО!

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



4

КОГДА РЕШЕНИЕ СУДА ВСТУПАЕТ В СИЛУ?

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

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

Судья **отменяет судебный приказ, если от должника в установленный срок поступят возражения относительно его исполнения**. Копии определения суда об отмене судебного приказа направляются сторонам **не позднее 3 дней** после дня его вынесения.



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

ВАЖНО!

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

5

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

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

**НПА**

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

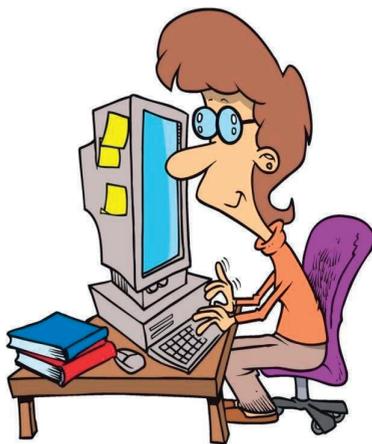


ГИС ЖКХ ДЛЯ МКД, ФОРМИРУЮЩИХ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ.

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

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

С 01 июля 2017 года владельцы специальных счетов ТСЖ, ЖК, УК обязаны размещать в ГИС ЖКХ установленную информацию и документы, подтверждающие принятие соответствующих решений. Полный перечень сведений установлен НПА.



ВАЖНО!

За неразмещение информации предусмотрена административная ответственность по ст.13.19.2 КоАП РФ

НПА

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



ЧТО ОТНОСИТСЯ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ СОБСТВЕННИКОВ В МКД?

Состав общего имущества собственников помещений в доме определен ч.1 ст.36 ЖК РФ. Перечень объектов в составе общего имущества уточнен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

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

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

НПА

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

При определении состава общего имущества в доме необходимо использовать сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, содержащиеся в **ЕГРН**. В случае расхождения сведений о составе общего имущества, содержащихся в ЕГРН, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета УК, ТСЖ, ЖК, ЖСК, технической документации на дом, **приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.**

ВАЖНО!

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



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

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

На капитальный ремонт ОКН обязательны:

- ✓ Разработка научно-проектной документации;
- ✓ Проведение историко-культурной экспертизы в соответствии с требованиями нормативных правовых актов;
- ✓ Осуществление авторского надзора.

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

Стадийность разработки проекта принимается в соответствии с требованиями задания на проведение работ, выданным Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

ВАЖНО!

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

НПА

-Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

-ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»



**КОГДА МОЖНО ПЕРЕСТАТЬ СОБИРАТЬ ВЗНОСЫ НА
КАПРЕМОНТ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ?**

Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, **составляет 50% оценочной стоимости капитального ремонта** данного дома, определенной в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными приказом Минстроя России от 25.09.2018 N 618/пр "Об утверждении методических рекомендаций по определению оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома".

Собственники помещений в доме **вправе установить размер фонда капитального ремонта** в отношении **своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда** капитального ремонта.

По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в доме на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, **за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.**

НПА

-ст. 170 ЖК РФ

-ст.6 гл.2 Закона HO №159-3



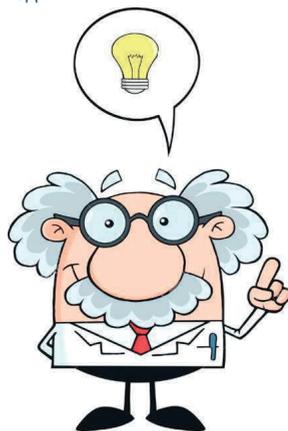
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.

- ✓ Жилищный кодекс РФ.
Особое внимание необходимо обратить на гл. 15-18 ЖК РФ.
- ✓ Градостроительный кодекс РФ.
Особое внимание необходимо обратить на гл. 2.1, 6, 6.1, 6.2 ГрК РФ.
- ✓ Гражданский кодекс РФ (часть вторая).
- ✓ Постановление Правительства РФ от 21.06.2010г. №468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».
- ✓ Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения».
- ✓ Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. N354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
- ✓ Постановление Госстроя России от 27.09.2003г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
- ✓ Закон Нижегородской области от 28.11.2013 N 159-3 "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области".
- ✓ Постановление Правительства Нижегородской области от 15.03.2016 N134 "Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Нижегородской области".
- ✓ Постановление Правительства Нижегородской области от 18.07.2014 N477 "О реализации статьи 9 Закона Нижегородской области от 28 ноября 2013 года N 159-3 "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Нижегородской области".
- ✓ Постановление Правительства Нижегородской области от 02.11.2017 N777 "Об утверждении Порядка передачи региональным оператором в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владельцем специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно всех имеющихся у него документов и информации, связанной с формированием фонда капитального ремонта, при изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации".
- ✓ Постановление Правительства Нижегородской области от 30.11.2017 N845 "Об утверждении Порядка принятия решения о невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в МКД, и (или) лицом, осуществляющим управление



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

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



ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ.



**Государственная
Жилищная
инспекция
Нижегородской
области**

Государственная жилищная инспекция Нижегородской области:
603001, г.Н.Новгород, ул.Рождественская, д.19
Телефон горячей линии:
+7 (831)430-79-19
Телефон: +7 (831) 430-11-64
Факс: +7 (831) 430-69-85
E-mail: official@gzhi.kreml.nnov.ru
Сайт:
<http://госжилинспекция.нижегородскаяо.бласть.рф>



**МИНИСТЕРСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Министерство энергетики и ЖКХ
Нижегородской области:**
603000, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д. 150
Телефон: +7(831)438-96-01
Факс: +7(831)438-96-00
E-mail: official@gkh.kreml.nnov.ru
Сайт: <https://mingkh.government-nnov.ru>

Правительство
Нижегородской
области



Министерство
социальной
политики

**Министерство социальной политики
Нижегородской области:**
603950, г. Нижний Новгород, ул.
Деловая, д. 9
Телефон: (831) 422-28-80
Факс: (831) 422-29-43
E-mail: official@socium.kreml.nnov.ru
Сайт: <http://www.minsocium.ru/>



**ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

НКО "Нижегородский фонд ремонта МКД":
603005, г. Нижний Новгород,
Верхневолжская набережная д. 8/59
Телефон горячей линии:
+7 (831) 422-22-24
Телефон: +7 (831) 422-22-23
Факс: +7 (831) 422-22-28
E-mail: official@fkrnnov.ru
Сайт: <http://www.fkrnnov.ru/>



2018