

О САМОМ ВАЖНОМ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ



Кто обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт

Обязанность вносить взносы на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме (ст. 158, ч.3). Взносы на капитальный ремонт должны вносить собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме.

От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт освобождены собственники помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу.

С какой целью вводятся взносы на капитальный ремонт

Взносы на капитальный ремонт вводятся для формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов (ст. 170, ч. 3).

В фонд капитального ремонта кроме внесенных взносов на капремонт зачисляются также проценты, уплаченные собственниками помещений за просрочку внесения взносов, и другие средства в случаях, установленных Жилищным кодексом (ст. 170, ч. 1, ст. 169, ч. 4).

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для:

- оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- оплаты услуг по строительному контролю;
- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту;
- уплаты процентов за пользование кредитами, займами;
- оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на капитальный ремонт многоквартирного дома (ст. 174, ч. 1).

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт

Собственники помещений в многоквартирных домах ежемесячно вносят взносы на капитальный ремонт, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, устанавливаемого нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (далее – минимальный размер взноса) и площади принадлежащего им помещения в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в большем размере, чем установленный минимальный размер взноса (ст. 156, ч. 8.2).

Расходы собственников жилых помещений на уплату взноса на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, по которым может быть предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ст. 159, ч. 6). Таким образом, введение минимального размера взноса на капитальный ремонт не приведет к ухудшению финансового положения собственников – граждан с низкими доходами (получателей жилищных субсидий).

Виды работ по капитальному ремонту, которые оплачиваются за счет минимального размера взноса

Жилищный кодекс установил перечень работ и услуг, которые могут финансироваться за счет средств, формируемых исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (ст. 166, ч. 1). Этот перечень включает:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Возникновение обязанности вносить взносы на капитальный ремонт

Обязанность вносить взносы на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех месяцев после опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом (ст. 169, ч. 3).

Региональная программа капитального ремонта

В региональную программу включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу.

Для каждого многоквартирного дома должен быть указан перечень услуг и работ по капитальному ремонту и плановый год проведения капитального ремонта (ст. 168, ч.2).

При этом из программы будут исключаться многоквартирные дома, которые признаны аварийными и подлежащими сносу, и включаться многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию по завершению строительства, учитываться ремонты, сроки которых переносятся по решению собственников помещений на более поздний год.

Очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов в региональной программе (на какой год планировать капитальный ремонт для того или иного года) должна определяться исходя из критериев, установленных законом субъекта Российской Федерации. При этом необходимо учитывать, что Жилищный кодекс уже установил, что в первоочередном порядке региональной программой должно предусматриваться проведение капитального ремонта многоквартирных домов (ст. 168, ч. 3):

- проведение капитального ремонта которых требовалось на дату приватизации первого жилого помещения (при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы);
- необходимость капитального ремонта которых установлена в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации (далее – порядок установления необходимости капитального ремонта).

Перенесение установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта многоквартирного дома на более поздний период, сокращение перечня планируемых услуг и работ по капитальному ремонту возможно **только по решению собственников** помещений в этом многоквартирном доме (ст. 168, ч. 4), при условии, что в соответствии с порядком установления необходимости капитального ремонта не будет установлено, что проведение капитального ремонта (какой-либо работы по капитальному ремонту) уже требуется и не может быть отложено (ст. 189, ч. 6 и 7).

Главной целью региональной программы является планирование предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

3. Способы формирования фонда капитального ремонта

Жилищный кодекс (ст. 170, ч. 3) определил два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома (далее – фонд капитального ремонта, фонд капремонта):

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора – организации, создаваемой субъектом Российской Федерации (далее – формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора)

Эти два способа формирования фонда капитального ремонта существенно различаются.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете означает, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (в банке). фонд капитального ремонта формируется в виде денежных средств, находящихся на таком специальном счете (ст. 170, ч. 3, п. 1).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе формировать фонд капитального ремонта только на одном специальном счете.

На специальном счет могут «накапливаться» средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома (ст. 175, ч. 4).

Открыть специальный счет в банке может юридическое лицо, которое собственники помещений выберут в качестве владельца такого специального счета (ст. 170, ч. 4, п. 4).

Слово «специальный», используемое для обозначения банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, означает, что независимо от того, кто открыл такой банковский счет (кто является владельцем специального банковского счета), денежные средства, которые находятся на этом счете принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме (ст. 36.1, ч.1).

Средства со специального счета могут расходоваться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов (ст. 177).

Средства фонда ремонта всегда доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый региональной программой срок проведения этих работ еще не наступил.

Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора

Формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет организации, созданной субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Главной особенностью такого способа формирования фонда капремонта является то, что взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора (ст. 179, ч. 1), а фонд капитального ремонта формируется в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (ст. 170, ч. 3, п. 2).

Это означает, что у собственников помещений появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта (ст. 182, ч. 1).

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учет фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому. Кроме того учет ведется и отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме (ст. 183, ч. 1).

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление многоквартирным домом, сведения по формированию и расходованию средств фонда капитального ремонта, который формируется у регионального оператора (ст. 183, ч. 2 и 3).

Региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (ст. 182, ч. 1).

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора, могут использоваться только для финансирования капитального ремонта общего имущества в этих домах.

Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается (ст. 189, ч. 3).

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта у регионального оператора, в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта.

В случае если для финансирования капитального ремонта дома недостаточно средств фонда капитального ремонта, региональный оператор использует для финансирования средства, полученные за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, то есть фактически предоставляет собственникам помещений заём за счет средств регионального оператора (ст. 182, ч. 1).

Собственники помещений возмещают региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт дома сверх сформированного фонда капитального ремонта, за счет последующих взносов на капитальный ремонт (ст. 182, ч. 7).

4. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме (ст. 170, ч. 3).

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно приниматься общим собранием (ст. 44, ч. 2, п. 1.1) количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 46, ч. 1).

Способ управления многоквартирным домом не ограничивает собственников помещений в выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

При любом способе управления домом собственники помещений могут выбрать как способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, так и способ формирования фонда ремонту у регионального оператора.

Но если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, то выбор лица, которое может быть владельцем специального счета, зависит от способа управления домом.

Собственники помещений в доме, который управляется товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом) могут выбрать в качестве владельца специального счета товарищество (с учетом требований к такому товариществу, установленных пунктом 1 части 2 статьи 175 Жилищного кодекса) или жилищный кооператив, а также регионального оператора.

Собственники помещений в многоквартирном доме, который управляется непосредственно собственниками помещений либо управляющей организацией (а также «многодомовым ТСЖ»), в качестве владельца специального счета могут выбрать только регионального оператора (ст. 175, ч. 2 и 3).

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта.

Контроль за выбором способа формирования фондов капитального ремонта осуществляет орган государственного жилищного надзора (ГЖИ НСО).

В случае если собственники помещений в установленный срок не выбрали или не реализовали выбранный способ формирования фонда капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора (ст. 170, ч. 7).

Но до этого (не позднее чем за месяц до окончания установленного срока) орган местного самоуправления должен созвать общее собрание в многоквартирном доме для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (ст. 170, ч. 6).

Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете необходимо созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным статьей 45 Жилищного кодекса.

Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня собрания.

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капремонта на специальном счете необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, ч. 2, п.1.1; ст. 46, ч.1).

Если собственники помещений выбрали формирование фонда капремонта на специальном счете, помимо этого решения на том же общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме должны быть приняты еще несколько решений, указанных в части 4 статьи 170 Жилищного кодекса:

1) о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт

- размер взноса не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту не может быть меньше перечня услуг и (или) работ, предусмотренного для многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, поэтому необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой;

3) о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

- сроки проведения капитального ремонта (отдельных работ по капитальному ремонту) не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для данного дома, поэтому необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой;

4) о владельце специального счета

Владельцем специального счета могут быть выбраны:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное в одном многоквартирном доме или в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых

составляет в сумме не более чем тридцать (большинство ТСЖ, объединяющих собственников помещений двух и более домов, не могут быть владельцами специальных счетов);

- жилищный или жилищно-строительный кооператив иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом;

- региональный оператор (ст. 175, ч. 2 и 3);

б) о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет

- специальный счет может быть открыт в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд. рублей (ст. 176, ч.2);

информация о таких кредитных организациях ежеквартально размещается на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в сети "Интернет"

- если владельцем специального счета определен региональный оператор, то выбранный собственниками помещений банк должен осуществлять деятельность на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (ст. 170, ч. 4, п. 5);

- если владельцем специального счета выбран региональный оператор, а собственники не выбрали кредитную организацию или выбранная кредитная организация не соответствует установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (ст. 170, ч. 4, п. 5).

В случае, если владельцем специального счета выбрано товарищество собственников жилья (жилищный кооператив), указанная организация:

- обращается в выбранную собственниками помещений кредитную организацию для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ст. 176, ч. 1);

- в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае они определены законом субъекта Российской Федерации (ст. 172, ч. 1).

В случае, если владельцем специального счета выбран региональный оператор:

- собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлены это решение (ст. 170, ч. 5);

- региональный оператор обращается в кредитную организацию, выбранную собственниками помещений (или выбранную региональным оператором в случаях, указанных Жилищным кодексом), для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ст. 176, ч. 1);

- региональный оператор в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4

статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае они определены законом субъекта Российской Федерации (ст. 172, ч. 1).

Подтверждением реализации выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете является внесение органом государственного жилищного надзора полученного от владельца специального счета уведомления о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в реестр уведомлений и сведений о специальном счете в реестр специальных счетов.

Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора необходимо созвать общее собрание собственников помещений. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня собрания.

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, ч. 2, п. 1.1; ст. 46, ч. 1).

Для реализации принятого собственниками помещений решения копия протокола общего собрания собственников помещений должна быть направлена региональному оператору.

В случае если решение о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора в отношении конкретного многоквартирного дома принимает орган местного самоуправления, указанный орган направляет свое решение региональному оператору.

Региональный оператор обязан:

- предоставить в орган государственного жилищного надзора сведения о многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;

- направить собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, осуществляющим управление многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме (ст. 181, ч. 3).

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 173, ч. 1), но вступление принятого решения в силу зависит от первоначального способа формирования фонда капитального ремонта.

Если собственники помещений приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и переходе к формированию фонда капитального ремонта у регионального оператора:

• собственники помещений в течение пяти рабочих дней направляют решение общего собрания владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт (чт. 173, ч. 4);

• решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания, который в течение пяти дней после этого обязан перечислить средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора (ст. 173, ч. 6).

Если собственники помещений приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:

- решение вступает в силу через 6 месяцев (после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений);
- после вступления решения в силу региональный оператор в пятидневный срок перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (ст. 173, ч. 5).

Если капитальный ремонт многоквартирного дома, предусмотренный региональной программой капитального ремонта и признанный необходимым, не был проведен в срок, установленный региональной программой из-за того, что собственники помещений в многоквартирном доме не приняли необходимого решения, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения решения органа местного самоуправления (ст. 189, ч. 7).

Формирование средств фонда капитального ремонта на специальном счете

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 171, ч. 2), то есть ежемесячно до десятого числа следующего месяца или в иной срок, установленный договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ (жилищного кооператива) (ст. 155, ч. 1).

Выставляет платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счет, контролирует своевременность и полноту уплаты взносов на капитальный ремонт, принимает меры для ликвидации задолженности - владелец специального счета (товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или региональный оператор).

Для снижения потерь от инфляции при длительном накоплении средств фонда капитального ремонта на специальном счете установлен минимальный размер фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете – размере 40%. По его достижении собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение на общем собрании о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, имеющих задолженность по уплате этих взносов (ст. 170, ч. 8). Уплата взносов в фонд капремонта возобновится после того, как все или часть средств из этого фонда будет израсходована.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капремонта в отношении своего дома в большем размере, чем установленный субъектом Российской Федерации минимальный размер фонда капитального ремонта на специальном счете.

Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений на счет регионального оператора на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ежемесячно до десятого числа следующего месяца).

Платежные документы для уплаты взносов выставляются на основании подписанного сторонами договора.

Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ

Жилищный кодекс установил, что собственники помещений в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме либо по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или его содержание, либо по собственной инициативе (ст. 189, ч. 2).

Сроки и объемы капитального ремонта общего имущества в данном доме, установленные региональной программой, служат для собственников, формирующих фонд капремонта на специальном счете, **только ориентиром** при планировании капитального ремонта.

Для того, чтобы банк перечислил средства со специального счета на покрытие расходов на капитальный ремонт, достаточно решения общего собрания собственников помещений, заключенного договора на выполнение ремонтных работ и акта выполнения таких работ (ст. 177, ч. 4).

Кто выбирает подрядчика

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

Они вправе принять решение о выборе организации для выполнения работ по капитальному ремонту и заключить с ней договор. Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация могут быть уполномочены решением общего собрания собственников помещений выступать заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.

Оплата капитального ремонта со специального счета осуществляет банком по указанию владельца специального счета в адрес исполнителей работ и услуг по капитальному ремонту при предоставлении следующих документов (ст. 177, ч. 4):

- 1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
- 2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
- 3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору.

Организация и финансирование капитального ремонта многоквартирного дома при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в которых собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, **организует сам региональный оператор в объеме и в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта**. Тем не менее и в этом случае от собственников помещений требуется принятие решений о проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ

Региональный оператор отвечает за обеспечение проведения и финансирования капитального ремонта всех многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют на его счете фонды капитального ремонта, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта (ст. 182, ч. 1).

Возможность реализации собственниками помещений собственных планов проведения работ по капитальному ремонту общего имущества зависит от следующих факторов:

- включены ли ремонты общего имущества в многоквартирном доме, решение о проведении которых приняли собственники помещений, в региональную программу капитального ремонта, в каких объемах и в какие сроки (ст. 182, ч. 1);

- если работы включены в региональную программу, но запланированы на более поздний срок, понадобится доказательство необходимости проведения ремонта в более ранний период;

Кто может быть заказчиком проведения ремонта дома

В соответствии с Жилищным кодексом функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляет региональный оператор (ст. 180, ч. 1, п. 3), либо орган местного самоуправления.

В обязанности технического заказчика входит (ст. 182, ч. 2):

- обеспечение подготовки задания на выполнение услуг / работ по капитальному ремонту и (при необходимости) подготовка, утверждение и несение ответственности за качество проектной документации на капитальный ремонт и её соответствие законодательным требованиям;

- привлечение подрядчиков для выполнения услуг / работ по капитальному ремонту и заключение с ними от своего имени соответствующих договоров;

- контроль качества и сроков выполнения услуг / работ подрядными организациями и соответствие таких услуг / работ требованиям проектной документации;

- приемка совместно с собственниками выполненных работ.

Какие средства можно использовать для финансирования ремонта, если накоплений недостаточно

Региональный оператор финансирует капитальный ремонт многоквартирных домов за счет средств, поступающих на счет регионального оператора от платежей собственников помещений в многоквартирных домах, и за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета (ст. 180, ч. 1, п. 4 и ст. 182, ч. 1).

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах (ст. 179, ч. 4 и ст. 182, ч. 1).

Возможные меры государственной поддержки капитального ремонта

Закон допускает возможность, что, помимо средств собственников помещений в многоквартирных домах, аккумулируемых в фондах капитального ремонта, и привлекаемых по решению собственников кредитов, еще одним финансовым источником финансирования капитального ремонта многоквартирных домов будут бюджетные средства.

Закон также устанавливает, что меры государственной и муниципальной поддержки предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта (ст. 191, ч. 2).