

Газета выходит
2 раза
в неделю
(среда, суббота)

ИЗДАЁТСЯ С ИЮЛЯ 1990 ГОДА



12+

7 ДАШ БЕЛГОРОД

24.05.2014

Электронная версия газеты и архив публикаций - на сайте NBGAZETA.RU

ГОРОДСКАЯ ГАЗЕТА

№ 38 (1523)

ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

по реализации закона Белгородской области от 31.01.2013г. №173
«О создании системы финансирования
капитального ремонта многоквартирных домов
Белгородской области»
и долгосрочной адресной программы
проведения капитального ремонта общего
имущества
в многоквартирных домах
в Белгородской области
на 2014-2043 годы



Что такое
капремонт?

Точка зрения

Сергей Боженков: «Необходимо выстроить прозрачную и гласную систему сбора и расходования средств на капремонт»

Выступая с традиционным годовым отчетом перед депутатами горсовета о деятельности администрации Белгорода по реализации Стратегии развития города в 2013 году мэр города отдельно остановился на программе капитального ремонта

Сергей Боженков отметил, что пока не все горожане восприняли программу, отчасти причина этого в том, что люди не воспринимают себя собственниками, ответственными за свое имущество.

- Как говорится, самая незамеченная вещь в хозяйстве - это справный хозяин. Это возможно только если горожане - жильцы каждого конкретного дома - объединятся в товарищества собственников жилья и нач-

нут сами управлять своим домом - отметил С.А. Боженков. - При этом администрация города, депутаты, используя механизм муниципального контроля, должны помочь жителям потребовать от управляющих компаний и регионального оператора выстроить прозрачную, гласную систему сбора и расходования средств на капитальный ремонт, а также его проведения и контроля за качеством произведенных работ.

Внимание!

Не платишь? – Ответишь по суду!

12 мая в Белгороде начались судебные слушания по взысканию задолженностей с собственников квартир, отказывающихся вносить плату за капремонт.

Региональным оператором - Фондом содействия реформированию ЖКХ - всем неплательщикам на территории Белгородской области были направлены досудебные уведомления. В настоящее время на рассмотрении в судах находятся 143 иска. По ним в ближайшее время будут вынесены решения, которые затем передадут судебным приставам для взыскания. Одним словом, процедура такая же, как и по неплательщикам за ЖКУ.

- Региональный оператор надеется, что такая активная работа позволит увеличить уровень сбора и сократить количество неплательщиков, - прокомментировала Татьяна Шевченко, заместитель исполнительного директора фонда содействия реформированию ЖКХ Белгородской области.

Пока взыскание задолженности коснется самых злостных неплательщиков.

Управдом

Семинар для активистов

В рамках проекта «Управдом», инициатором которого выступила «Единая Россия», в Белгороде проводятся обучающие семинары. На этих встречах специалисты рассказывают горожанам о программе капитального ремонта многоквартирных домов, отвечают на их многочисленные вопросы.

Одна из таких встреч состоялась в областном объединении профсоюзов. Активисты дома 63 «а» по Народному бульвару общались с кураторами проекта - заместителем председателя Совета депутатов г. Белгорода Ларисой Гончаровой и депутатом Любовью Киреевой. Кроме народных избранников в семинаре приняли участие заместитель исполнительного директора регионального оператора Фонда содействия реформированию ЖКХ Татьяна Шевченко, начальник отдела жилищного хозяйства управления ЖКХ администрации города Тамара Кизилова и директор УК «Центральная» Юрий Амелыченко.

Они подробно и доходчиво рассказывали обо всем, что интересовало активистов, чтобы они могли донести полученную информацию до всех жильцов дома.

Подобные встречи проводились неоднократно на различных площадках, чтобы как можно больше горожан не понаслышке, а в деталях узнали о программе, которая до сих пор вызывает бурные споры.

Главный редактор
Е.Г. Амелыченко-
Старосветская

УЧРЕДИТЕЛИ:
администрация г. Белгорода,
Совет депутатов города Белгорода
и муниципальное автономное
учреждение «Белгород-медиа»
АДРЕС РЕДАКЦИИ:
308023 г. Белгород,
ул. Железнякова, 20
E-mail: nashbel@belnovosti.ru

ТЕЛЕФОНЫ: директор МАУ
«Белгород-медиа» В.В. Абрамов -
тел./факс (4722) 23-14-40
отдел рекламы - 23-14-42, e-mail:
g-belgorodmedia@mail.ru;

редактор 23-14-49;
редакция: 23-14-50, 23-14-51, 23-
14-52.

Газета зарегистрирована Управлением
Федеральной службы по надзору
в сфере связи, информационных
технологий и массовых коммуникаций
по Белгородской области,
свидетельство ПИ №ТУ31-07 от 20
августа 2010 г.
ИНДЕКС 50773. Номер подписан в
печать в 16.00.

Цена 4 руб. 60 коп.
Тираж 7705
Заказ 12825

Цена в розницу - свободная
За содержание рекламных материалов
редакция ответственности не несет.

Газета отпечатана в ООО «КОНСТАНТА» - Михайловское
шоссе, 27а.

В этом номере
24 страницы

Читайте в номере

4

Капремонт: история вопроса

5

Проблема существует. Как ее решить?

6

Кто устанавливает размер взноса?

7

Авторитетная точка зрения

8-9

Кто оплатит капремонт?

10

Куда пойдут деньги владельцев квартир?

11

О создании системы финансирования

12

Региональная адресная программа

13

Критерии очередности

14

Жилой фонд городского округа «Город Белгород»

15

Какие дома отремонтируют в этом году?

16-23

Капремонт в вопросах и ответах

От редакции

КАПРЕМОНТ: повторение пройденного

«Нововведения подобны новорожденным: на первых порах они необычайно хороши собой», - изрек четыре века назад английский философ Фрэнсис Бэкон. Как в воду глядел.

Старт региональной адресной программы капремонта многоэтажек воспринят именно так.

О нововведении в нашей газете рассказывалось уже не раз. Казалось бы, тема исчерпана - все ясно как Божий день. Ан нет! Горожане продолжают звонить и писать в редакцию, задавая волнующие их вопросы.

Озабоченность владельцев квартир понять можно.

Во-первых, тратя деньги на нужное, их меньше остается на необходимое. Во-вторых, бывшие строители коммунизма, пережившие на своем веку перестройку, гайдаровскую «шоковую терапию», приватизацию, финансовые пирамиды и прочие бедствия, с опаской относятся к любым новшествам. Многим из них памятна фраза из незабвенного романа «Двенадцать стульев»:

- А с какой целью взимается плата?

- С целью капитального ремонта Провала, чтоб не слишком проваливался.

Оттого и мучают белгородцев сомнения, что на сей раз «все будет путем».

Мы решили ответить всем и сразу, обобщив все, что писалось на эту тему журналистами «НБ» и коллегами по перу.

История вопроса

Проблема капремонта многоэтажек обострилась в стране в «лихие девяностые». Жилой фонд, массово созданный в 1960–1970-х годах, изрядно обветшал, а денег на содержание домов у муниципалитетов и регионов не было. Тогда в 2003 году в квитанцию за ЖКУ внесли строчку «капитальный ремонт».

МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В СУБЪЕКТАХ РФ



Средства аккумулировали муниципалитеты и тратили их в соответствии со своими программами капремонта. Контролировать их расходование горожане не могли, да и системы конкурсов по выбору подрядных организаций в ту пору не было. В итоге в марте 2005 года платеж с граждан на капремонт отменили.

В 2005 году вступил в силу новый Жилищный кодекс, который четко определил: содержание и ремонт общего имущества дома – сфера ответственности самих собственников квартир. Однако закон «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 1991 года возлагает ответственность за капремонт на собственников только после того, как бывший собственник (муниципалитет) проведет за свой счет капитальный ремонт дома и передаст его новым собственникам «в нормативном состоянии». Данное щекотливое условие практически повсеместно не исполнялось.

В 2007 году был создан федеральный Фонд содействия реформированию ЖКХ. Эта государственная корпорация, по сути, была призвана исполнить долг государства по капитальному ремонту жилищного фонда. Она взялась за «предоставление финансовой поддержки субъектам РФ и муниципальным образо-

ваниям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда» (закон №185-ФЗ от 21.07.2007 г.). Государство предоставляло регионам деньги на условиях софинансирования. Причем средства должны были добавлять не только местные и региональные бюджеты, но и сами собственники жилья (от 5% до 20% стоимости капремонта). Федералы распределяли деньги между регионами пропорционально количеству жителей и площади жилого фонда.

Изначально планировалось, что Фонд будет работать до 2012 года и за это время выделит регионам 240 миллиардов рублей. Из них 60% пойдут на капремонт, а остальное – на расселение граждан из аварийного жилья. По факту за пять лет было выделено около 321 миллиарда рублей. Стало очевидно, что таким образом проблему капремонта решить не удастся.

В 2012 году вступил в силу федеральный закон (№271-ФЗ от 25.12.2012 года), который предписывает собственникам помещений в многоквартирных жилых домах уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества дома. Эта обязанность закреплена в Жилищном кодексе (ст.156 ч.8 и ст.169).

Проблема есть. Как ее решить?

Мониторинг реализации региональных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в 2008 - 2012 годах показал, что при формировании адресных перечней многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту на 2008 - 2012 годы, в работы по капитальному ремонту многоквартирных домов включались не все конструктивные элементы, требующие ремонта, что не позволяло привести многоквартирные дома в удовлетворительное состояние в полном объеме.

В связи с высокой социальной важностью задачи надлежащего содержания многоквартирных домов требуется обеспечение оптимизации процессов планирования капитального ремонта. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется исходя из критериев, установленных в статье 6 закона Белгородской области от 31 января 2013 года № 173 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области», которые дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке предусматривается проведение капитального ремонта:

- общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капиталь-

ный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;

- многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

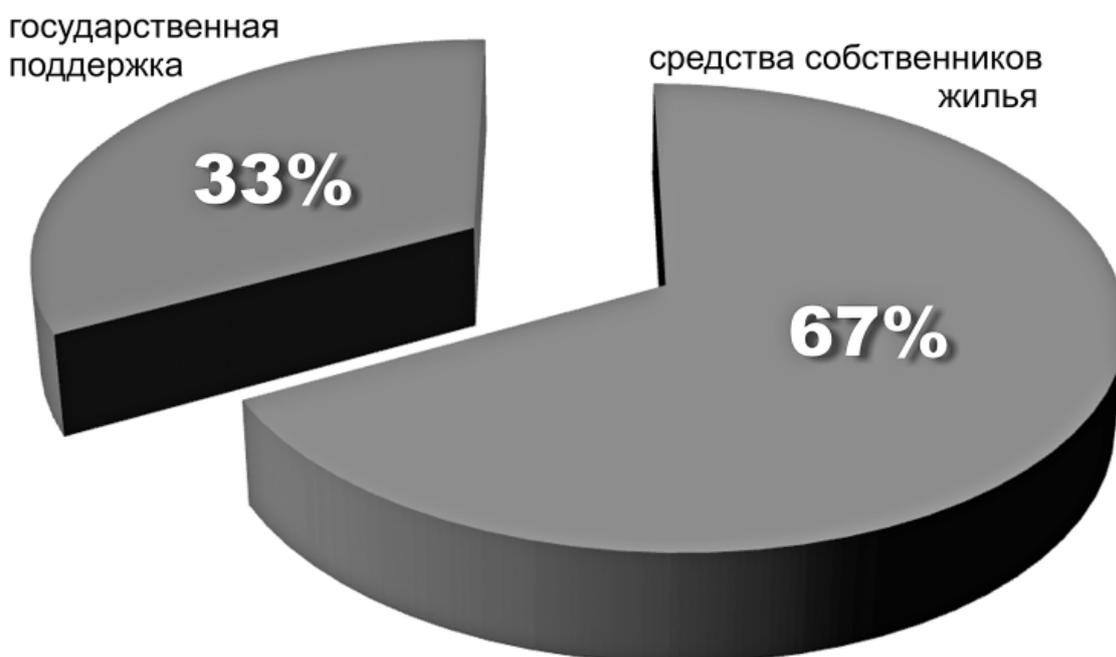
Реализация указанных принципов должна обеспечить перспективное планирование капитального ремонта жилищного фонда с учетом фактического технического состояния конструктивных элементов многоквартирных домов.

Положения Жилищного кодекса Российской Федерации определяют принципиальный подход к организации капитального ремонта жилищного фонда.

В соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации

собственники помещений в многоквартирном доме обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

Принимая во внимание необходимость упорядочения мероприятий по планированию и организации капитального ремонта в условиях реализации Жилищного кодекса Российской Федерации, дальнейшее выполнение капитального ремонта жилищного фонда необходимо осуществлять программно-целевым методом в рамках долгосрочной адресной программы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, обеспеченной соответствующим финансированием, а также системой планирования и контроля.



Долевое участие в капитальном ремонте

Кто устанавливает размер взноса на капитальный ремонт?



В федеральном законе (Жилищный кодекс, ст. 156, ч.8) сказано: «Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается правительством региона». В настоящее время в Белгородской области он составляет 5,9 рубля с одного квадратного метра жилья.

Платить необходимо жильцам не только престарелых многоэтажек, но и новостроек. Как только дом сдается в эксплуатацию, его тут же включают в региональную программу капремонта, и владельцы жилых и нежилых помещений обязаны платить взнос на капремонт.

От уплаты взносов освобождаются только собственники жилья, дома

которых зачислены в категорию аварийных. Дополнительная финансовая нагрузка на бюджет некоторых граждан может оказаться весьма ощутимой. Федеральное законодательство предусматривает, что взнос на капитальный ремонт будет учитываться при расчете субсидий семьям с низкими доходами.

Региональные власти по закону будут

нести субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками жилья.

Для реализации программы, средства, полученные региональным оператором от собственников одного дома, могут быть на возвратной основе использованы на финансирование капремонта других многоэтажек. В законе прописано, что собственникам помещений вне зависимости от выбранного способа формирования накопительного фонда могут предоставлять меры финансовой поддержки за счет средств федерального, регионального или местного бюджетов.

Однако граждан сейчас волнует не столько вопрос, откуда возьмутся деньги, как в какой срок будет капитально отремонтирован их дом.

АБРАМ ЛЬВОВИЧ ЕХИЛЕВСКИЙ, участник Великой Отечественной войны:

- Отношусь к капремонту я положительно. Жилой фонд, как живой организм, стареет, и его существование надо поддерживать. Если не делать капитального ремонта домов, то они рано или поздно развалятся. В городе есть многоэтажки, отстоявшие уже по полвека, в которых проблемы с кровлей и теплоснабжением, лифтами и прочим. Они требуют срочного «лечения». Власти Белгорода и области стремятся к тому, чтобы город Первого салюта был здоров. Для этого необходим капитальный ремонт всего жилого фонда. В конце прошлого года был принят ряд решений, которые позволят значительно активизировать эту работу. Сначала установили взнос в 7,4 рубля за квадратный метр жилья. Затем он был сни-

жен до 5,9 рубля. Я, как человек старшего поколения, прекрасно понимаю: капитальный ремонт - дело чрезвычайно затратное. Призываю всех горожан делать ежемесячные взносы на капремонт, поскольку это в их интересах. Понимаю, что у каждого свои проблемы, но необходимо думать не только о собственной квартире, но и о доме в целом. Например, дом, в котором я живу, 1968 года постройки. За прошедшие с тех пор годы в нем все устарело и износилось. Согласно программе, его планируется капитально отремонтировать в следующем году. Это стимулирует жильцов нашей многоэтажки регулярно отчислять деньги на счет регионального оператора и аккумулировать там средства на преобразование здания.



ВЛАДИМИР КОВАЛЬ, председатель общественного Совета при департаменте строительства, транспорта и ЖКХ области:

- Почему я вношу средства на капремонт общего имущества своей 23-летней 9-этажной панельки? Потому что это мне выгодно. Приведу реальный пример. Через 2 года лифт отработает свой нормативный срок. Его замена будет стоить мне и моим соседям ровно по 750 руб. с каждого квадратного метра. Если я и мои соседи будем откладывать средства на замену лифта оставшиеся два года, то эта ежемесячная сумма составит 31 руб. 25 коп. с каждого квадратного метра. Сегодня я плачу ежемесячно 5 руб. 90 коп. с каждого квадратного метра. Мне выгодна такая

рассрочка. Кто же меня и моих соседей будет кредитовать? Те, кто проживает в новом доме. И им это тоже выгодно, потому что их средства будут защищены от инфляции, т.к. через 25 лет они получат новый лифт независимо от уровня инфляции. Я просчитал, что при ежегодном уровне инфляции 7%, ежемесячный взнос жителей новой 9-этажки на замену лифта должен составлять по 25 руб. 36 коп. все 25 лет. У нас получается эффект кассы взаимопомощи. А как иначе, не оставаться же каждому дому с проблемами ЖКХ один на один?



Схема государственной поддержки в проведении капремонта

Кто оплатит капремонт?

В числе первых в стране на изменение федерального законодательства отреагировали власти Белгородчины, приняв региональный закон «О создании системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов» (№ 173 от 31.01. 2013 года).

В регионе принята адресная программа капитального ремонта жилья, куда включены все без исключения шесть тысяч белгородских домов. Примечательно, что собственники 197 многоэтажек, по словам начальника департамента строительства, транспорта и ЖКХ Белгородской области - заместителя Правительства Белгородской области Николая Калашникова, не стали дожидаться создания соответствующей законодательной базы. Они объединились по несколько домов и открыли счет для капремонта. Примером тому в областном центре является ТСЖ «Восход», в котором жители трех «хрущевок» создали свой соответствующий фонд. С учетом этой народной инициативы в региональный закон внесена норма (ст. 2 ч. 3,4), разрешающая жильцам не перечислять средства в фонд регионального оператора. Распространяется эта норма только на дома, где созданы ТСЖ или ЖСК. Впрочем, это не идет в разрез с федеральным законодательством.

Владельцем специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

- осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

Специальный счет открывается... при предъявлении оформленного протоколом решения общего

собрания собственников помещений в многоквартирном доме... и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 миллиардов рублей.

Жилищный кодекс РФ, ст. 175, ч.2 и ст. 176, ч.1,2

Для выбора способа формирования фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме предоставляется один месяц со дня опубликования региональной программы капитального ремонта (на 2014 год). Решение должно быть принято на общем собрании владельцев жилья. За месяц до окончания установленного срока, в случае если способ не выбран самостоятельно, орган местного самоуправления должен созвать общее собрание собственников помещений с соответствующей повесткой дня.

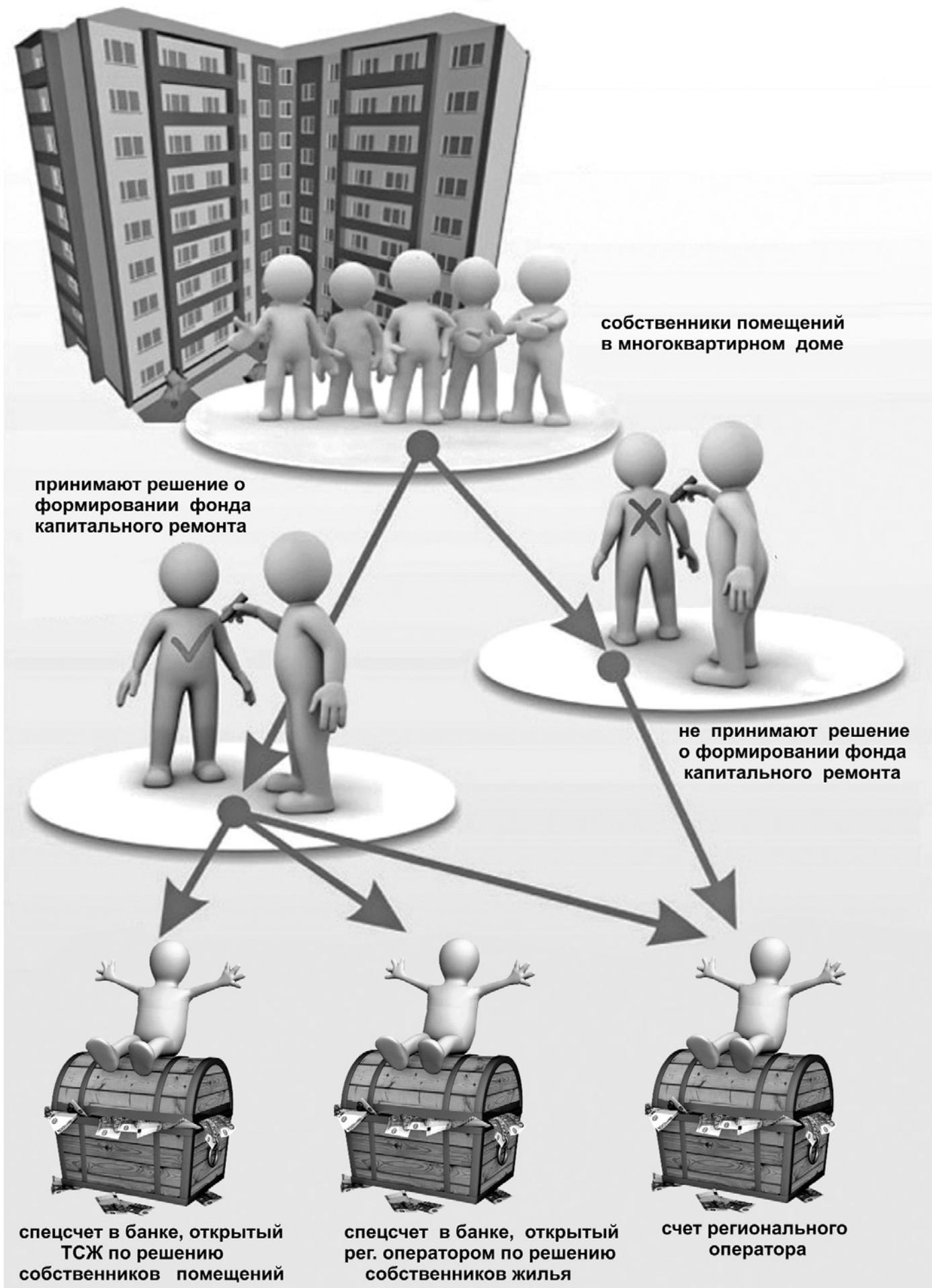


Если они примут решение об открытии специального счета, то региональному оператору направляется протокол решения собрания. В случае, если способ управления выбран не будет либо возможность выбора не реализуется, орган местного самоуправления примет решение о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора.

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

Региональный оператор создается субъектом РФ в форме юридического лица. Расходы на его административно-хозяйственную деятельность покрываются за счет взносов учредителя. Региональный оператор обеспечивает: заключение договоров на формирование фонда капитального ремонта и выполнение капитального ремонта общедомового имущества с собственниками помещений; выставляет платежные документы собственникам помещений многоквартирного дома; аккумулирует средства на своих счетах; ведет учет по каждому собственнику помещений; выполняет функции технического заказчика. На него возлагаются функции: по разработке проектно-сметной документации; выборе подрядной организации для проведения ремонта; приемка и оплата выполненных работ. Взносы, перечисленные на счет регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе исключительно на капитальный ремонт многоквартирного дома и ни на что более. Контролировать формирование и расходование средств фонда капитального ремонта и деятельность регионального оператора будут органы государственной жилищной инспекции, а также контрольно-счетные и финансовые органы.

Общее собрание собственников помещений вправе в любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта их многоквартирного дома. При этом, если они отказываются от услуг регионального оператора и начинают формировать фонд на специальном счете, то такое решение вступит в силу спустя два года. Если наоборот, то спустя всего месяц.



Куда пойдут деньги?

Многих горожан озадачили уверения управляющей компании, обслуживающей их дом: к деньгам за капремонт она никакого отношения не имеет.

Совершенно верно! Согласно системе финансирования капремонта общего имущества многоэтажек в Белгородской области (№173-пп от 31.01. 2013 г.), создан региональный оператор, который аккумулирует эти средства и выступает в качестве технического заказчика работ. Он вправе ежегодно расходовать на финансирование региональной программы капремонта не менее 80% и не более 95% от суммы взносов, поступивших за предшествующий год.

Отметим, что региональный оператор обязан ежемесячно отчитываться перед государственной жилищной инспекцией о поступлениях и остатках. Ещё одной гарантией сохранности средств является то, что снять деньги со счета можно лишь при предоставлении акта выполненных работ.

Впрочем, у собственников квартир в доме, где создано ТСЖ или кооператив, есть право накапливать деньги на капремонт на специальном счете, который они открывают в банке самостоятельно либо через регионального оператора. Для этого им следует провести общее собрание и принять соответствующее решение. Все, кто этого заблаговременно не сделал, в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ (ст. 170, ч. 7), причисляются органом местного самоуправления к клиентам регионального оператора. Однако общее собрание собственников помещений вправе в любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта своего дома. При этом, если они отказываются от услуг регионального оператора и начинают формировать фонд на специальном счете, то такое решение вступит в силу лишь спустя два года. Если же наоборот, то через месяц.



Так будет выглядеть ваш отремонтированный дом.

Операции со спецсчетом

По спецсчету, в соответствии с Жилищным кодексом РФ (см. ст. 177, ч. 1), допускается совершать следующие операции:

- списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и выполненные работы по капремонта общего имущества многоэтажки, в т.ч. разработку проектной документации и строительному контролю;

- списание денежных средств в счет погашения кредитов и займов, полученных на оплату услуг и работ по капремонта (см. ЖК РФ, ст. 174, ч. 1), уплату процентов за пользование такими кредитами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по ним;

- зачисление взносов на капремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате упомянутых взносов;

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

- иные операции по списанию и за-

числению средств, которые связаны с формированием и использованием средств фонда капремонта в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Все остальное, не предусмотренное законодательством (см. ЖК РФ, ст. 177, ч. 1), не допустимо. Правда, договором по обслуживанию счета может быть предусмотрено начисление банком процентов за пользование денежными средствами на специальном счете клиента.

Внимание: спецсчет является защищенным! Если его владелец (ТСЖ или регоператор) банкротится, подвергается штрафам или несет судебные издержки, средства, находящиеся на спецсчете, являются неприкосновенными. Ими вправе распоряжаться только собственники соответствующего дома.

Средства счета не облагаются налогами.

Любой собственник вправе получить у банка информацию о движении средств по спецсчету (ст. 175 ЖК РФ).

Возврат средств фонда капитального ремонта

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета или региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.

В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, региональный оператор обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

ЗАКОН Белгородской области от 31.01.2013 г. №173

«О создании системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов Белгородской области»

Законом определены 9 видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт:

- ремонт внутридомовых инженерных систем;
- ремонт или замену лифтового оборудования;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- утепление и ремонт фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов

управления и регулирования потребления этих ресурсов;

- ремонт фундамента многоквартирного дома;
- установка пандусов для перемещения инвалидов колясок;
- реконструкция многоквартирного дома.

Выполнение этих работ позволит не только обеспечить более комфортные условия проживания, но также значительно увеличить срок эксплуатации здания и его энергоэффективность.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ВКЛЮЧАЕТ:

ремонт внутридомовых инженерных систем

ремонт (замену) лифтового оборудования

ремонт крыши, в т. ч. переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую

реконструкцию многоквартирного дома

установку пандусов для инвалидов колясок

установку общедомовых приборов учета и регулирования потребляемых ресурсов

ремонт и утепление фасада

ремонт фундамента дома

ремонт подвальных помещений



Долгосрочная адресная программа проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2014-2043 годы

Цели Программы:

- обеспечение проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов в области;
- создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан;
- улучшение эксплуатационных характеристик общего имущества;
- обеспечение сохранности многоквартирных домов и улучшение комфортности проживания в них граждан.

Региональная программа капитального ремонта формируется на срок тридцать лет и включает в себя:

- перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории области (за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу);
- перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества;
- плановый год проведения капитального ремонта общего имущества;
- конкретизированный порядок разработки и утверждения краткосрочных (до 3-х лет) государственных и муниципальных планов реализации региональной программы.

Для реализации программы капитального ремонта уже проведены следующие мероприятия:

- инвентаризация жилищного фонда области;
- определен набор основных характеристик МКД, укрупненные показатели стоимости, стандартные межремонтные сроки по видам работ (модель протестирована на реальных данных);

- определена средняя удельная стоимость ремонта и ее структура;
- определено целевое значение платежа;
- определены потребности и целевая структура финансирования;
- составлены дефектные ведомости и локально-сметные расчеты на многоквартирные дома, собственники которых приняли решение о вступлении в Фонд.

Региональный фонд капремонта

Бюджетные средства на реализацию Программы аккумулируются в специально созданной некоммерческой организации – Региональном фонде капремонта, который осуществляет функции по организации и финансированию данных работ. Сюда же будут поступать средства граждан, которые на общем собрании собственников жилья примут решение перечислять взносы на его счет.

Региональный фонд вправе использовать деньги исключительно по прямому назначению - на капремонт домов, и ни на что более. Финансирование его административно-хозяйственной деятельности осуществляется за счет областного бюджета. Законом (№173 от 31.01.2013 г.) установлено, что региональный оператор обязан ежегодно расходовать на финансирование программы 80-95% от общего объема взносов, поступивших за предшествующий год. Движение средств на его счетах будет для граждан в открытом доступе, а также контролироваться различными административными и правоохранительными органами.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по

решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование дополнительных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Очередность проведения капремонта

Очередность осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется на основании сведений технических/кадастровых паспортов многоквартирных домов с учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации и в соответствии с критериями очередности, установленными в статье 6 вышеуказанного закона Белгородской области.

Разработка проектной документации на капитальный ремонт многоквартирных домов в рамках Программы должна предусматривать:

- проведение технического обследования с составлением акта;
- составление сметной документации с отметкой специализированной экспертной организации в области проектирования и строительства о правильности применения расценок;
- разработку проекта организации капитального ремонта;
- проект производства работ, который разрабатывается подрядной организацией.

Интервал времени между утверждением проектной документации и началом ремонтно-строительных работ не должен превышать 2 года. Устаревшие проекты должны перерабатываться проектными организациями по заданиям заказчиков с целью доведения их технического уровня до современных требований и утверждаться в порядке, установленном для утверждения вновь разработанных проектов.

В первоочередном порядке включаются:

- дома, нуждающиеся в проведении капитального ремонта на дату

приватизации первого жилого помещения (при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта);

- дома, необходимость проведения капитального ремонта которых определена в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества, утвержденным Правительством Российской Федерации.

В обычном порядке, в соответствии со следующими критериями:

- износ многоквартирного дома;
- срок эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки);
- дата проведения последнего капитального ремонта общего имущества;
- предаварийное состояние многоквартирного дома, возникшее по обстоятельствам, независящим от собственников (физический износ общего имущества - более 70%).

Есть мнение

ВЛАДИМИР КОЗЛИТИН,
управляющий ТСЖ «Восход»:

- Жители трех домов, которые входят в наше ТСЖ, решили создать свой фонд еще в августе прошлого года, они открыли счет и стали перечислять туда средства. Пока все платят исправно, потому что понимают - распоряжаться тоже будут сами. В наше ТСЖ входят далеко не новые дома, «хрущевки», и ремонт здесь - просто необходимость. Какой дом будут ремонтировать в первую очередь, люди тоже решат сами, при этом будет учтено все, вплоть до ручек на дверях, если они там еще есть. И я, и мои коллеги считаем такую систему капремонта - наиболее приемлемым вариантом для собственников.



1. износ многоквартирного дома

2. срок эксплуатации дома (год постройки)

3. принятие собственниками помещений решения о долевом финансировании капитального ремонта

4. в доме действует ТСЖ либо ЖСК

5. по дате принятия решения о формировании фонда капитального ремонта

6. дом выбрал и реализует способ управления

7. решение собственников о благоустройстве дворовой территории

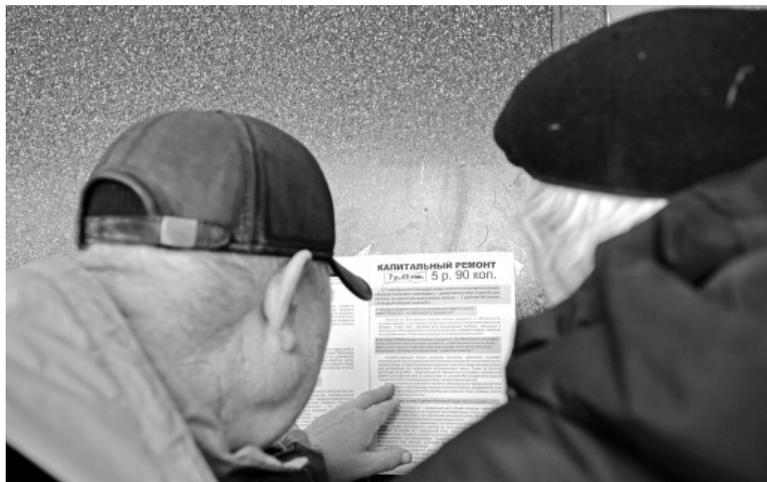
8. количество жителей в многоквартирном доме

9. доля фактически поступивших платежей по оплате коммунальных услуг, в т. ч. капремонта

КРИТЕРИИ ОЧЕРЕДНОСТИ НА ПРОВЕДЕНИЕ В ДОМЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

На чьей улице праздник?

Среди множества многоквартирных домов Белгорода есть такие, которые требуют капремонта в срочном порядке. В долгосрочной адресной программе, утвержденной постановлением правительства Белгородской области (№345-пп от 19.08.2013 г.), они в ряду 1441 многоэтажек областного центра занимают первые строчки.



Объем и темп поступлений средств на счет регионального оператора позволяют пока рассчитывать на приведение в порядок 32 домов. На это будет израсходовано более 420 миллионов рублей. Для сравнения: в 2013 году в рамках реализации закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (№ 185-ФЗ от 21.07.2007 г.) на ремонт 8 многоэтажек потратили 47 млн рублей, т.е. в десять раз меньше. Надо отметить, что освоенных за

прошлый год средств хватило бы на полноценный капремонт не более 3-4 зданий. Дешевле не выходит, поскольку необходимо не просто привести в надлежащее состояние фасад или подъезды, а полностью отремонтировать все здание – от фундамента до крыши.

Набор работ формируется исходя из минимального размера взноса на капремонт. Он включает в себя, согласно Жилищному кодексу РФ (ст. 166, п.1), ремонт (замену):

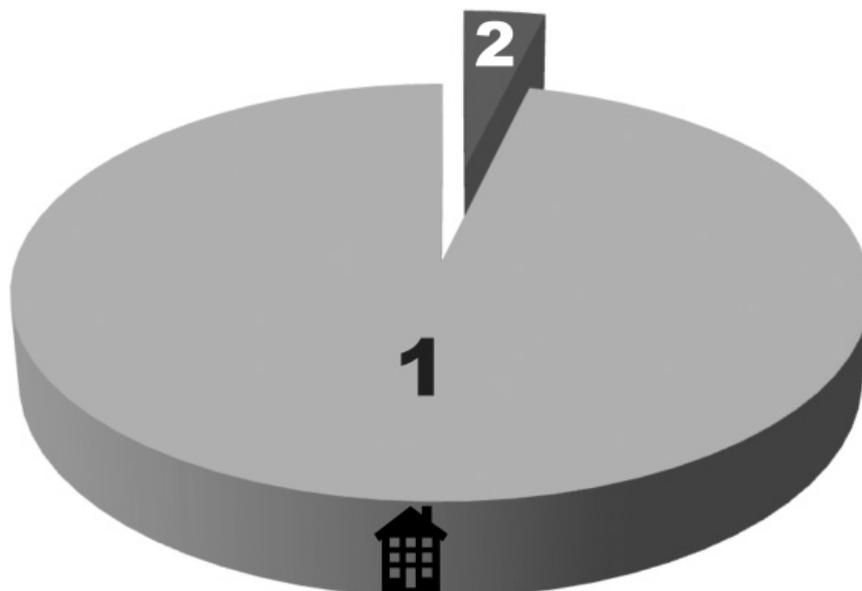
- внутридомовых инженерных систем (электро-, тепло-, газо- и водоснабжения/ водоотведения);
- лифтового оборудования и лифтовых шахт;
- крыши и фасада;
- подвальных помещений, относящихся к общему имуществу;
- фундамента многоквартирного дома.

Все выше перечисленное плюс установку приборов учета энергоносителей предусмотрит вскоре произвести в многоэтажках, перечень которых представлен в

Капитальный ремонт -

проведение услуг и (или) работ в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества его соответствия установленным требованиям безопасности, санитарии и иным нормам, предусмотренным действующим законодательством.

Жилой фонд городского округа «Город Белгород»



1. многоэтажки, подлежащие капремонту (1441)
2. дома, признанные аварийными (56)

таблице.

В большинстве этих домов капремонт ни разу не делался с тех пор, как их ввели в эксплуатацию, а в остальных – не в полном объеме.

Напомним, что при определении очередности домов в ходе составления долгосрочной адресной программы капремонта в расчет брались следующие критерии:

- износ здания;
- срок эксплуатации многоэтажки (по году постройки);
- дата проведения последнего капремонта общего имущества;
- предаварийное состояние многоквартирного дома, которые возникли по обстоятельствам, независящим от

собственников жилья (физический износ общего имущества - более 70%).

Федеральное законодательство предоставляет право регионам не включать в долгосрочную программу капремонта многоэтажки, которые имеют физический износ основных конструктивных элементов свыше 70%, либо совокупная стоимость ре-

монтных работ в которых (в расчете на 1 кв. м общей площади жилья) превышает предельную стоимость.

Зачисление дома в перечень планируемых к капитальному ремонту в данном году, вовсе не означает, что работы начнутся автоматически - без учета мнения жильцов.

Капремонт общедомового имущества многоэтажки

выполняется на основании решения общего собрания собственников помещений по предложению управляющей компании, ТСЖ либо регионального оператора (Жилищный кодекс РФ, ст. 189). При этом жильцы голосуют за перечень предстоящих работ, сроки их проведения, смету расходов и источники финансирования. Кроме того, решением

общего собрания должно быть определено лицо, которое от имени всех собственников жилья будет участвовать в приемке выполненных работ и подписывать соответствующие акты.

В случае, если общее собрание провести по каким-либо причинам не удалось либо жильцам не удалось прийти к консенсусу, инициативу принимает на себя орган местного самоуправления. В этом случае ему предстоит решить все перечисленные выше вопросы.

Теперь, о темпах проведения капитального ремонта жилого фонда областного центра. Несложно подсчитать: для того, чтобы уложиться в тридцатилетний срок, предусмотренный региональной долгосрочной программой, ежегодно в Белгороде надо приводить в порядок как минимум 48 многоэтажек. Это в полтора раза больше, нежели запланировано на 2014 год.

Да ведь вначале всегда так - все надо тщательно взвесить и детально проработать, а потом дело пойдет как по маслу. Вспомните пословицу: «Русские медленно запрягают, да быстро ездят!»

Многоквартирные дома, которые будут отремонтированы в 2014 году

Мэр Белгорода Сергей Боженков утвердил годовой план реализации в областном центре долгосрочной адресной программы капремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно постановлению № 84 от 7 мая 2014 года планируется отремонтировать 32 дома, в которых проживает около пяти тысяч человек. Общая сумма ремонта составит более 422 млн рублей. В перечень работ входит ремонт внутридомовых инженерных систем, крыш, подвальных помещений, фасадов, фундаментов, вентиляции, замена лифтового оборудования и т. д. Более подробно с реестром домов, включённых в годовой план капитального ремонта, можно ознакомиться на сайте администрации областного центра.

| № | Адрес дома | Год | Квартир | S, тыс. кв.м | Стоимость* |
|----|-----------------------------------|------|---------|--------------|------------|
| 1 | пр-т Б. Хмельницкого, 128 | 1966 | 80 | 4,7 | 13,97 |
| 2 | пр-т Славы, 68 | 1964 | 156 | 9,9 | 24,7 |
| 3 | ул. Студенческая, 10 | 1975 | 120 | 4,6 | 12,9 |
| 4 | ул. Победы, 71 | 1977 | 217 | 16,1 | 30,2 |
| 5 | пр-т Б. Хмельницкого, 116 | 1964 | 80 | 4,7 | 13,98 |
| 6 | пр-т Белгородский, д. 21 | 1975 | 86 | 4,8 | 16,99 |
| 7 | ул. Николая Чумичова, д. 34 | 1961 | 28 | 1,1 | 3,83 |
| 8 | пр-т Б. Хмельницкого, 103 | 1961 | 65 | 5,5 | 10,4 |
| 9 | ул. Котлозаводская, 21Г | 1959 | 16 | 1,4 | 2,23 |
| 10 | б-р Народный, 101 | 1962 | 93 | 8,0 | 17,0 |
| 11 | Михайловское шоссе, 32 | 1968 | 70 | 3,5 | 12,74 |
| 12 | б-р Народный, 103 | 1967 | 56 | 4,3 | 10,0 |
| 13 | ул. 5 Августа, 14 | 1970 | 60 | 3 | 10,73 |
| 14 | ул. 5 Августа, 40 | 1976 | 143 | 8,8 | 30,06 |
| 15 | ул. Курская, 6Б | 1976 | 114 | 6,3 | 20,97 |
| 16 | ул. Белгородского полка, 40А | 1938 | 39 | 2,2 | 7,25 |
| 17 | ул. Преображенская, 53 | 1961 | 32 | 1,9 | 4,7 |
| 18 | ул. Некрасова, 1 | 1963 | 120 | 5,2 | 18,23 |
| 19 | ул. Гагарина, 8 | 1963 | 80 | 3,6 | 12,16 |
| 20 | ул. Белгородского полка, 51 | 1974 | 65 | 3,4 | 11,415 |
| 21 | ул. Победы, 14 | 1965 | 64 | 2,8 | 10,2 |
| 22 | ул. Щорса, 17 | 1969 | 90 | 4,9 | 17,39 |
| 23 | ул. Костюкова, 75 | 1976 | 90 | 4,8 | 17,54 |
| 24 | ул. 50-летия Белгородской обл., 4 | 1958 | 33 | 2,5 | 5,6 |
| 25 | ул. Мичурна, 58 | 1962 | 60 | 2,9 | 9,76 |
| 26 | пр-т Б. Хмельницкого, 88 | 1962 | 64 | 3,4 | 9,857 |
| 27 | ул. Попова, 65 | 1967 | 60 | 3,8 | 11,43 |
| 28 | ул. Апанасенко, 58 | 1975 | 68 | 3,7 | 12,75 |
| 29 | ул. Шершнева, 2 | 1966 | 80 | 4,5 | 13,9 |
| 30 | ул. Победы, 66 | 1967 | 80 | 3,5 | 12,219 |
| 31 | ул. Садовая, д. 25 | 1965 | 80 | 5,1 | 12,57 |
| 32 | ул. Садовая, д. 106 | 1964 | 32 | 2,2 | 4,98 |

*- стоимость в млн. руб.

Вместо послесловия

Хотите знать, когда капитально отремонтируют вашу многоэтажку?

Ответ на этот вопрос найдете в приложении №1 к постановлению правительства Белгородской области (№345-пп от 19.08.2013 г.), которое размещено на сайте регионального Фонда содействия реформированию ЖКХ (<http://www.fondgkh31.ru/programms/dolgostroy.php>).

Капитальный ремонт многоквартирных домов в вопросах и ответах

Комментарии и разъяснения экспертов государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

■ Какие многоквартирные дома должны быть отремонтированы в первоочередном порядке?

В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации.

■ Каким образом региональный оператор будет выбирать, в каком банке открыть специальный счет? Необходимо ли проведение конкурса и каковы критерии выбора банка? Где можно будет оплатить квитанцию и какая комиссия будет взиматься? Какой наиболее дешевый способ оплаты?

Согласно ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, определяется решением общего собрания соб-

ственников (п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ).

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд руб. Банк России ежеквартально размещает информацию о таких кредитных организациях на своем официальном сайте в сети Интернет (ч. 2 ст. 176 ЖК РФ).

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ. Если собственники не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ). В этом случае региональный оператор отбирает кредитную организацию по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ (ч. 3 ст. 180 ЖК РФ).

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя



регионального оператора, самостоятельно выбирают способ оплаты взноса на капитальный ремонт. Информацию о возможных способах оплаты взноса и комиссиях можно получить, обратившись в банк, в котором собственники приняли решение открыть специальный счет.

■ Кто и из каких средств содержит регионального оператора? Каков штат регионального оператора?

Согласно ч. 1 ст. 179 ЖК РФ имущество регионального оператора формируется за счет:

взносов учредителя; платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; других не запрещенных законом источников.

В соответствии с ч. 3 ст. 179 кодекса средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Согласно ч. 1 ст. 178 кодекса региональный оператор создается в организационно-правовой форме фонда.

Устав является единственным учредительным документом фонда (ст. 118 ГК РФ).

Пункт 4 ст. 118 ГК РФ и п. 3 ст. 14 Федерального за-

кона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» предписывают, что помимо обычных сведений (указываемых в учредительных документах всех юридических лиц), в уставе фонда должны содержаться указания об органах фонда (в том числе о попечительском совете) и о порядке их формирования, о порядке назначения должностных лиц фонда и их освобождения, о месте нахождения фонда, о судьбе имущества фонда в случае его ликвидации.

Количество сотрудников регионального оператора зависит в том числе от количества домов, фонд капитального ремонта которых формируется на счете регионального оператора, и количества специальных счетов, владельцем которых является региональный оператор.

■ Может ли управляющая компания быть региональным оператором?

Управляющая компания не может быть региональным оператором. Согласно ст. 178 ЖК РФ региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда. Региональный оператор создается субъектом РФ. Деятельность регионального оператора осущест-

вляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ с учетом установленных ЖК РФ особенностей, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта РФ. В соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги. Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. В вашем случае, вероятно, договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключен с управляющей компанией. Однако согласно ч. 3 ст. 170 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт

собственники перечисляют на специальный счет или на счет регионального оператора в зависимости от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта. При этом владельцем специального счета может быть:

- ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

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

- региональный оператор. При непосредственном управлении собственники могут принять решение на общем собрании собственников о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

В соответствии со ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в МКД, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. И указано, что собственники помещений в этом МКД, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов соб-

ственников, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

■ Означает ли это, что подписывать договор со стороны собственников должны все указанные собственники(50+1)%?

В соответствии с ч. 1 ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о перечислении взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее — формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора), а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном ч. 7 ст. 170 ЖК РФ, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (далее — договор). При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ принятие решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Учитывая, что в соот-



ветствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом возможно одним из трех указанных в данной части указанной выше статьи способов. Рассмотрим все эти способы.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют непосредственное управление, то в соответствии с ч. 3 ст. 164 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений (т.е. в том числе решения о выборе способом формирования фонда капитального ремонта формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора) в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверяемое доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

В случае если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом собственников жилья, то на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способом формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора правом заключения договора в соответствии с ч. 2 ст. 149 ЖК РФ обладает председатель правления товарищества собственников жилья.

В случае если управление многоквартирным домом осуществляется жилищным или жилищно-строительным кооперативом, то на основании решения общего собрания

собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способом формирования фонда капитального ремонта формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора правом заключения договора в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 119 ЖК РФ обладает председатель правления жилищного кооператива.

В случае если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, руководствоваться следует положениями ст. 161.1 ЖК РФ, в соответствии с которыми выполнение ре-



шений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме обеспечивает совет многоквартирного дома, избираемый собственниками помещений на общем собрании в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры. В целях обеспечения выполнения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме возможно применение советом многоквартирного дома положений ст. 185 ГК РФ, в соответствии с которыми собственники поме-

щений в многоквартирном доме могут совместно выдать доверенность на право заключения договора, например, председателю совета многоквартирного дома либо иному лицу по выбору собственников помещений в многоквартирном доме.

Также не исключается возможность заключения договора всеми собственниками помещений в многоквартирном доме.

Важно отметить, что уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора

после получения им проекта такого договора считается его заключением.

■ Каковы преимущества формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?

В случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора последний обеспечивает проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или не-

надлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта привлеченными им подрядными организациями.

Согласно ч. 6 ст. 178 ЖК РФ за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств субъект РФ несет субсидиарную ответственность перед собственниками.

В соответствии с ч. 4 ст. 179 ЖК РФ средства, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах при условии, что и те, и другие формируют фонды капитального ремонта на счете одного регионального оператора. Это поможет ускорить темпы проведения капитального ремонта.

Может ли региональный оператор осуществлять капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов за счет средств фонда капитального ремонта (бюджетных средств) до наступления сроков, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, например, в случае разрушения общего имущества в результате стихийных бедствий?

Региональный оператор может осуществлять ремонт общего имущества МКД только в соответствии со сроками, установленными региональной программой капитального ремонта.

В случае разрушения общего имущества в результате чрезвычайных происшествий, в том числе стихийных бедствий, вопрос подлежит решению в рамках иных программ, реализуемых в соответствии с

нормативными правовыми актами Правительства РФ и (или) субъекта РФ.

Региональные программы капитального ремонта общего имущества в МКД.

■ Где можно посмотреть сроки капитального ремонта нашего подъезда? Входит ли в состав работ ремонт лестничных клеток?

Согласно ч. 1 ст. 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ, включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ такой перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке 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) и другими видами услуг и (или) работ.

Таким образом, если указанные вами работы отнесены нормативным правовым актом к перечню услуг, оплачиваемых за счет минимального взноса, то плановый год проведения такого ремонта устанавливается региональной программой капитального ремонта.

С региональной программой можно ознакомиться, обратившись в орган исполнительной власти субъекта РФ, к компетенции которого относится подготовка и утверждение такой программы. Программы также подлежат обязательному официальному опубликованию.

■ Подлежат ли включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирные дома, которые относятся к памятникам архитектуры и истории? Если да, то каков порядок проведения работ и каковы источники их финансирования?

Статьей 168 ЖК РФ установлено, что включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах подлежат все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта РФ, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.

В случае включения многоквартирных домов, относящихся к памятникам архитектуры и истории, в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах порядок проведения работ по капитальному ремонту и порядок финансирования таких работ регулируются



разд. IX ЖК РФ с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Вместе с тем в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает 70%, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ. региональной программы капитального ремонта.

■ Является ли состояние многоквартирного дома одним из критериев очередности проведения в нем капитального ремонта?

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые устанавливаются законом субъекта РФ. Состояние многоквартирного дома может быть одним из таких критериев.

Субъекты РФ формируют региональную программу капитального ремонта исходя из совокупности критериев с учетом требований Российской Федерации о первоочередном проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

■ Должны ли собственники жилых помещений в построенном в 2013 году многоквартирном доме формировать фонд капитального ремонта или могут в протоколе общего собрания собственников закрепить, что решение об опреде-

лении способа формирования фонда капитального ремонта на ближайшие три года не принимается?

Если многоквартирный дом включен в региональную программу капитального ремонта, то собственники помещений в таком доме обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт. Согласно ч. 3 ст. 169 ЖК РФ такая обязанность возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Законом субъекта РФ может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. Собственники вправе установить размер фонда капитального ремонта в отноше-

нии своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники 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.

■ Подлежат ли включению многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

Раздел IX ЖК РФ устанавливает требования в отношении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В соответствии с ч. 1 ст. 168 ЖК РФ высшие исполнительные органы государственной власти субъектов РФ утверждают региональные программы капиталь-

ного ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Поскольку в многоквартирных домах, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, отсутствует общее имущество собственников помещений, положения разд. IX ЖК РФ в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на них не распространяются, и, соответственно, такие дома не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В соответствии с ч. 4 ст. 190 ЖК РФ устанавливается размер предельной стоимости работ, которые могут оплачиваться за счет минимального размера взносов. Работы, стоимость которых превышает вышеуказанное значение, могут оплачиваться только за счет взносов, уплачиваемых дополнительно к минимальному размеру взносов. Какие работы по капитальному ремонту можно оплачивать за счет бюджетных средств?

В соответствии с ч. 4 ст. 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом РФ, определяется нормативным правовым актом субъекта РФ.

Собственники помещений в МКД — ключевое звено в функционировании региональных систем капитального ремонта

Статьей 46 ЖК РФ определено, что вопросы выбора способа капитального ремонта решаются на общем собрании 2/3 голосов от общего числа собственников. При этом ч. 4 ст. 170 кодекса установлен ряд вопросов, которые также не-

обходимо решать общим собранием собственников при принятии решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

■ Должно ли решение приниматься единым голосованием по всем вопросам, либо собственники голосуют по каждому вопросу и решение по отдельным вопросам может быть принято простым большинством?

Голосование проводится отдельно по каждому вопросу повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 1 ст. 46 ЖК РФ установлено, что большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме принимаются решения по вопросам, предусмотренным п. 1—3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Решения по остальным вопросам, включенным в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 4 ст. 170 ЖК РФ, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании (простое большинство голосов).

■ У нас управляющая компания (УК), дом большой многоквартирный, на конец года хороший счет на капитальный ремонт. Скидываться в общий фонд капитального ремонта (счет регионального оператора) не выгодно! Еще предлагается специальный счет в банке, открытый региональным оператором по решению собственни-



ков помещений. Что это за счет, как он будет работать? И стоит ли сейчас до опубликования региональной программы пустить в дело накопленные средства?

Особенности формирования фонда капитального ремонта на специальном счете определены в гл. 16 ЖК РФ. Если управление многоквартирным домом осуществляет не товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, то собственники помещений в МКД вправе принять решение на общем собрании собственников о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета. В этом случае региональный оператор откроет специальный счет на свое имя, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам МКД, и они смогут распоряжаться денежными средствами в соответствии с ЖК РФ.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд руб. Банк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют данным требованиям, на своем официальном сайте в сети Интернет. Собственники помещений в МКД вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда собственников помещений только в одном МКД. Перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету, определен в ч. 1 ст. 177 ЖК РФ. Другие операции по специальному счету не допускаются.

Операции по перечис-

лению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета только при предоставлении определенных ЖК РФ документов. Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в МКД, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников либо на ином законном основании.

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

Что касается ранее накопленных средств, то собственники по своему усмотрению распоряжаются средствами, накопленными на капитальный ремонт еще до принятия и опубликования региональной программы капитального ремонта. В настоящий момент нет требования об обязательном перечислении таких средств в фонд капитального ремонта. Однако такое решение может быть принято собственниками на общем собрании по общим правилам, установленным ЖК РФ.

Ранее накопленные средства могут быть использованы на проведение капитального ремонта на основании решения общего собрания собственников помещений, которое может быть принято в любое время, в том числе ранее срока, установленного ре-

гиональной программой капитального ремонта.

■ Зачем мне перечислять деньги на банковский счет в течение 30 лет, которые съест инфляция, и капитальный ремонт делать будет не на что? Нужно не доводить дом до полного развала, а регулярно следить за ним и исправлять его техническое состояние.

Необходимость формирования региональной программы капитального ремонта на долгосрочный период объясняется тем, что потребность в капитальном ремонте возникает не разово, для поддержания жилищного фонда в нормальном состоянии требуются систематические работы по капитальному ремонту. А возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта у собственников появится при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, так как собственники могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, а также при необходимости провести выборочные работы.

Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников. Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению управляющего таким домом или оказание услуг (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо по собственной инициативе. Однако капитальный ремонт должен быть проведен не позднее предельных сроков, определенных региональ-

ной программой. В противном случае орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Законом субъекта РФ может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении МКД, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники 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.

Также критериями при выборе банка, в котором открывается специальный счет, может быть величина процентов, начисляемых на остаток денежных средств, размещенных на специальном банковском счете, в соответствии с договором банковского обслуживания.

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случае, если до наступления установленного региональной программой срока были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное выполнение этих работ не требуется, стоимость этих работ засчитывается в счет исполнения обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт. Принимаемая к зачету стоимость работ не может быть выше, чем размер предельной стоимости этих работ, определенный нормативным правовым актом субъекта РФ.

■ Собственники каких помещений обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт — жилых или нежилых? Должны ли уплачиваться взносы, если мы уехали на длительный срок и помещением никто не пользуется?

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома согласно ч. 3 ст. 158 ЖК РФ распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Согласно ч. 1 ст. 169 ЖК РФ ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязаны уплачивать собственники помещений в многоквартирном доме (т.е. вне зависимости от вида помещения).

В соответствии с ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Таким образом, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт наступает с момента возникновения, по любым основаниям, права собственности на любое помещение в многоквартирном доме и не зависит от фактического проживания собственника в таком помещении.

■ Что будет с деньгами, которые скопились у УК по статье «капитальный ремонт»? Должна ли УК перечислить эти средства региональному оператору?

Управляющие организации могут собирать средства на капитальный ремонт на основании решения общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме и в соответствии с договором управления (либо отдельного договора о проведении капитального ремонта), заключенного собственниками помещений с управляющей организацией. Указанные средства взимаются вне процедур, установленных для создания региональных систем капитального ремонта, предусмотренных разд. IX ЖК РФ. Собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании определяют порядок использования остатка таких средств.

В том числе неизрасходованные средства могут использоваться на работы по капитальному ремонту общего имущества МКД, не предусмотренные региональной программой капитального ремонта.

Как будут уплачиваться взносы по жилым и нежилым помещениям, если они находятся в муниципальной или федеральной собственности? Кто будет платить? Кто контролирует оплату? Как будут взыскиваться долги?

Осуществлять взносы на капитальный ремонт в минимальном размере обязаны все собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта, вне зависимости от категории собственника.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора учет и контроль уплаты взносов, в том числе взыскание задолженности, осуществляется региональным оператором, а в случае формирования фонда на специальном счете — в соответствии с решениями собственников помещений в МКД.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный

ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, установленном в порядке, предусмотренном ч. 14 данной статьи, а именно пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

■ Если члены ТСЖ— собственники помещений решат формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, на чье имя будет открыт счет — на имя ТСЖ как юридической организации или на имя физического лица, уполномоченного общим собранием собственников на открытие специального счета?

Если управление многоквартирным домом осуществляет ТСЖ, соответствующее требованиям ЖК РФ, собственники помещений в таком доме могут принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет ТСЖ. В этом случае специальный счет будет открыт на имя ТСЖ как юридического лица.

■ Наше ТСЖ объединяет несколько домов. Какое количество квартир не препятствует открытию специального счета в ТСЖ в одном и нескольких домах?

Пунктом 1 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ определены условия, при которых ТСЖ мо-

жет быть владельцем специального счета — данное ТСЖ должно осуществлять управление многоквартирным домом и быть создано собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. В связи с этим отдельно рассматривать вопрос только количества квартир неправомерно.

Следует отметить, что в случае если ТСЖ не удовлетворяет вышеуказанным условиям, это не препятствует принятию собственниками помещений в любом МКД, находящимся под управлением одного ТСЖ, решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. В этом случае владельцем специальных счетов таких МКД может выступить региональный оператор.

■ Каков порядок направления доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средств товарищества собственников жилья на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений по уплате взносов на капитальный ремонт (ч. 4 ст. 169 ЖК РФ)?

Средства уплачиваются напрямую в фонд капитального ремонта с уменьшением размера взносов, указываемых в квитанциях на оплату, или в квитанциях на оплату указываются суммы к оплате без изменений, а собственникам помещений эти расходы возмещаются? Может ли порядок быть уточнен (установлен) нормативным актом субъекта РФ?

Данный вопрос относится к компетенции общего собрания собственников помещений в конкретном МКД. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники самостоятельно принимают решение о порядке направления доходов от использования общего имущества с учетом необходимости выполнения ими обязанности по ежемесячной уплате взноса на капитальный ремонт. При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора порядок выполнения решения общего собрания собственников МКД должен быть урегулирован в договоре между собственниками и региональным оператором.

■ Каков порядок распределения региональным оператором средств фонда капитального ремонта по завершении капитального ремонта?

Согласно ч. 1 ст. 179 ЖК РФ фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, формируемые за счет платежей собственников помещений в многоквартирных домах, составляют имущество регионального оператора. Согласно ч. 2 ст. 179 ЖК РФ имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами РФ и при-

нимаемыми в соответствии с ЖК РФ законами и иными нормативными правовыми актами субъекта РФ.

Необходимо принять во внимание положения ч. 4 ст. 179 ЖК РФ о том, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах, и использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Возврат средств фонда капитального ремонта предусмотрен ст. 184 ЖК РФ — в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. В этом случае региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и, соответственно, изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту РФ или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта про-

порционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме. При этом собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные права, предусмотренные ст. 32 ЖК РФ.

■ Каков источник финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в случае, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете у регионального оператора, но количество средств недостаточно для проведения ремонта в соответствии с перечнем работ по программе капитального ремонта?

Источниками финансирования при недостаточности средств на специальном счете могут быть средства федерального бюджета, средства бюджета субъекта РФ, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами (ст. 191 ЖК РФ), а также, при принятии общим собранием собственников соответствующего решения, кредитные средства или дополнительные взносы.

При этом в случае отсутствия дополнительных источников для покрытия недостатка средств на запланированный капитальный ремонт общего имущества МКД такой ремонт производится исходя из накопленных на счете средств фонда капитального ремонта.

■ Одинаков ли для всех регионов России размер минимального взноса за капитальный ремонт? Вправе ли власти регионов России установить различный размер минимального взноса на капитальный ремонт для различных категорий домов?

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт определяется нормативным правовым актом субъекта РФ и в каждом субъекте РФ может быть разным. На территории субъекта РФ размер минимального взноса на капитальный ремонт также может быть разным, в том числе для разных категорий домов.

■ Может ли региональный оператор выступать в качестве уполномоченного органа, осуществляющего проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов, и если может — каким актом это оформляется?

Согласно п. 2 и 3 ст. 167 ЖК РФ органы государственной власти субъекта РФ принимают нормативные правовые акты, которыми устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, а также создается региональный оператор и устанавливается порядок его деятельности.

Таким образом, вопрос возложения органами государственной власти функций по проведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов на региональных операторов относится к компетенции субъектов РФ.



Будущее вашего дома - в ваших руках!



***Уважаемые белгородцы, помните:
следить за содержанием своего имущества –
не право, а обязанность собственника***