МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от "04" октября 2018 г. № 645/пр

Москва

Об утверждении Методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности

В соответствии с частью 7 статьи 178, частью 3 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации

п р и к а з ы в а ю:

Утвердить прилагаемые Методические рекомендации по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности (далее – Методические рекомендации).

Министр В.В. Якушев

gost.e-ecolog.ru

Приложение
к приказу Министерства
строительства
и жилищно-коммунального
хозяйства
Российской Федерации
от 04 сентября 2018 г. № 645/пр

Методические рекомендации по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности

1. Общие положения

1.1. Настоящие методические рекомендации разработаны в целях оказания методического содействия органам государственной власти субъектов Российской Федерации при создании специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональный оператор), и обеспечении их деятельности. Настоящие методические рекомендации не содержат положений обязательного характера.

2. Организационные основы деятельности регионального оператора

2.1. Полномочия учредителя (учредителей) регионального оператора от имени субъекта Российской Федерации целесообразно реализовывать органам исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим функции управления имуществом, жилищно-коммунальным хозяйством, строительством, на основании решения, принимаемого в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, на территории которого будет осуществлять деятельность региональный оператор.

2.2. Рекомендуется создавать одного регионального оператора, функционирующего на всей территории субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, когда необходимость создания на территории субъекта Российской Федерации нескольких региональных операторов обусловлена:

существенным различием климатических условий в рамках территории субъекта Российской Федерации;

особенностями административно-территориального деления субъекта Российской Федерации (например, наличием закрытых административно-территориальных объединений).

2.3. В случае принятия решения о создании нескольких региональных операторов рекомендуется определять территорию их деятельности с учетом необходимости функционирования одного регионального оператора

на территории муниципального образования.

2.4. Создание регионального оператора рекомендуется осуществлять без ограничения срока его деятельности.

3. Цели, функции и полномочия регионального оператора

3.1. Функции регионального оператора рекомендуется определять в соответствии с частью 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2. Нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации и уставом регионального оператора рекомендуется предусмотреть дополнительные функции, связанные с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, помимо функций, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, если иное не предусмотрено нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.3. При определении видов деятельности регионального оператора рекомендуется исключить возможность осуществления им предпринимательской или иной направленной на получение прибыли деятельности во избежание возникновения дополнительных рисков привлечения регионального оператора к гражданской ответственности, за исключением случаев, указанных в пункте 3.4 настоящих методических рекомендаций.

3.4. В качестве возможных видов деятельности регионального оператора, приносящей доход, возможно предусмотреть деятельность регионального оператора по реализации мер, направленных на исполнение в субъекте Российской Федерации положений Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», или иные виды деятельности, приносящей доход и способствующей сокращению расходов бюджета субъекта Российской Федерации на содержание регионального оператора. При этом рекомендуется предусматривать в уставе регионального оператора условия об осуществлении отдельного учета по таким видам деятельности.

4. Имущество регионального оператора, финансовое обеспечение текущей деятельности регионального оператора

4.1. Имущество регионального оператора рекомендуется формировать за счет источников, указанных в части 1 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе взносов учредителя, платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также иных не запрещенных законом источников.

4.2. В качестве дополнительных источников формирования имущества регионального оператора рекомендуется предусматривать доходы

от предпринимательской деятельности, в случае если уставом регионального оператора предусмотрена возможность осуществления им предпринимательской деятельности.

4.3. С учетом установленного частью 3 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации запрета на использование средств, формирующих фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на финансовое обеспечение текущей деятельности регионального оператора (оплату труда работников регионального оператора, административные, хозяйственные и прочие расходы, необходимые для обеспечения работы регионального оператора и выполнения уставных задач), рекомендуется ежегодно при формировании бюджета субъекта Российской Федерации предусматривать достаточный размер бюджетных ассигнований на предоставление субсидий для обеспечения текущей деятельности регионального оператора в виде регулярных поступлений (взносов) с учетом необходимости выполнения обязанностей регионального оператора перед собственниками, установленных статьей 182 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3.1. При расчете размера бюджетных ассигнований рекомендуется учитывать:

объем работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, запланированный в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта) на предстоящий год;

территориальную удаленность объектов от столицы субъекта Российской Федерации;

оснащенность (транспорт, помещения, иные основные средства) и достаточность штатной численности для выполнения уставных задач и обязанностей регионального оператора;

объем расходов на исполнение региональным оператором обязанностей, предусмотренных статьями 171 и 183 Жилищного кодекса Российской Федерации;

объем расходов на ведение претензионно-исковой работы в отношении неплательщиков;

иные обстоятельства, которые могут препятствовать безусловному выполнению региональной программы капитального ремонта.

4.3.2. Порядок и сроки таких поступлений рекомендуется определять в нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации. При этом размер средств, необходимых для обеспечения деятельности регионального оператора, рекомендуется определять на основании предложений уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, ответственного за реализацию региональной программы капитального ремонта.

5. Органы управления регионального оператора

5.1. В структуре органов управления регионального оператора рекомендуется предусмотреть образование высшего коллегиального

исполнительного органа управления (далее – правление) и единоличного исполнительного органа управления (далее – руководитель), а также коллегиального органа надзора (далее – попечительский совет), создание которого в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

5.2. Рекомендуется предусмотреть наделение учредителя регионального оператора или лица, реализующего полномочия учредителя, следующими полномочиями:

утверждение устава регионального оператора;

образование органов управления регионального оператора и досрочное прекращение их полномочий;

определение приоритетных направлений деятельности регионального оператора, принципов формирования и использования его имущества.

5.3. Председателя попечительского совета, а также состав попечительского совета рекомендуется назначать на должность и освобождать от должности решением учредителя или лица, реализующего полномочия учредителя, с определением срока полномочий, который целесообразно определять не более 5 лет.

5.4. В состав попечительского совета рекомендуется включать представителей:

высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

представительного (законодательного) органа субъекта Российской Федерации;

общественной палаты субъекта Российской Федерации.

5.5. Рекомендуется предусмотреть возможность досрочного прекращения полномочий попечительского совета на основании представлений тех организаций или органов, которыми они ранее были предложены к назначению.

5.6. Исходя из того, что в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» попечительский совет регионального оператора осуществляет надзор за деятельностью регионального оператора, принятием другими органами управления регионального оператора решений и обеспечением их исполнения, использованием средств регионального оператора, соблюдением региональным оператором законодательства Российской Федерации, к компетенции попечительского совета рекомендуется отнести:

рассмотрение информации по вопросам осуществления деятельности регионального оператора, исполнения решений, принятых органами управления регионального оператора, а также выработку рекомендаций для органов управления регионального оператора по итогам рассмотрения вопросов на заседаниях попечительского совета;

рассмотрение результатов мониторинга исполнения региональной программы капитального ремонта, реализуемой региональным оператором;

принятие решений об одобрении или об отказе в одобрении сделок,

в совершении которых имеется заинтересованность;

утверждение аудиторской организации, отобранной на конкурсной основе, для проведения ежегодного обязательного аудита ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора, а также рассмотрение и принятие решений по результатам ревизий и иных проверок деятельности регионального оператора;

рассмотрение не реже одного раза в полгода информации правления о результатах деятельности регионального оператора и выработку своих рекомендаций по итогам рассмотрения такой информации;

осуществление иных надзорных полномочий, предусмотренных уставом регионального оператора.

5.7. Рекомендуется утвердить решением попечительского совета внутренний документ регионального оператора (положение, регламент или иной документ), устанавливающий сроки, порядок созыва и проведения заседаний попечительского совета, правления.

5.8. В целях организационно-технического обеспечения деятельности попечительского совета и правления рекомендуется предусматривать назначение секретаря попечительского совета и правления (далее – секретарь), к функциям которого целесообразно отнести:

организационно-техническое обеспечение деятельности попечительского совета и правления;

представление на утверждение председателем попечительского совета и правления повестки дня заседания;

уведомление членов попечительского совета и правления о месте, времени, дате и повестке дня заседания;

организация подготовки материалов к заседаниям;

оформление протоколов заседаний.

5.9. При определении порядка деятельности попечительского совета рекомендуется предусмотреть:

возможность созыва заседаний попечительского совета председателем или не менее чем одной третью членов попечительского совета по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал;

легитимность решений попечительского совета, если на заседании присутствует не менее половины членов и решение поддержано двумя третями голосов от числа присутствующих, за исключением случаев внесения предложений по изменению устава попечительским советом регионального оператора, решения по которым принимаются, если за них проголосовало не менее трех четвертей от числа действующих членов попечительного совета;

возможность проведения заочного голосования по вопросам повестки заседания попечительского совета по инициативе председателя попечительского совета или не менее чем одной трети членов попечительского совета;

проведение заседаний попечительского совета председателем попечительского совета соответственно, а в его отсутствие - лицом, уполномоченным председателем;

право членов иных органов управления регионального оператора присутствовать на заседаниях попечительского совета и выступать по всем вопросам, включенным в повестку заседания по согласованию с председателем попечительского совета;

оформление решений попечительского совета протоколом, который подписывается председательствующим на заседании попечительского совета и секретарем;

обязательность выполнения решений попечительского совета для правления и единоличного исполнительного органа регионального оператора;

хранение протоколов заседаний попечительского совета в течение трех лет в порядке, установленном уставом регионального оператора;

возможность созыва заседания попечительского совета по требованию аудиторской организации, проводящей ежегодный обязательный аудит ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора;

запрет на передачу полномочий попечительского совета иным органам управления регионального оператора;

право попечительского совета запрашивать любую необходимую информацию от правления и руководителя;

запрет для членов попечительского совета на участие в деятельности иных органов регионального оператора.

5.10. При формировании правления и определении порядка его деятельности рекомендуется предусмотреть:

регламентацию деятельности правления, в том числе установление сроков, порядка созыва и проведения заседаний правления в соответствии с уставом регионального оператора;

легитимность решений правления, если на заседании присутствует не менее двух третей членов и решение поддержано двумя третями голосов от числа присутствующих членов правления;

ведение на заседании секретарем протокола, который представляется членам правления, в попечительский совет, в аудиторскую организацию, которая проводит ежегодный обязательный аудит ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора;

проведение заседаний правления председателем правления или уполномоченным им лицом;

подписание протоколов заседаний правления председательствующим на соответствующем заседании правления и секретарем.

5.11. При определении полномочий правления рекомендуется предусмотреть наделение его следующими полномочиями:

внесение предложений об изменениях в устав регионального оператора;

утверждение организационной структуры, штатного расписания регионального оператора, определение правил внутреннего трудового распорядка (права и обязанности работников, размер и формы оплаты труда работников) регионального оператора, утверждение положений о структурных подразделениях

регионального оператора либо делегирование этих полномочий руководителю;

утверждение финансового плана доходов и расходов (бюджета) регионального оператора, в том числе сметы административно-хозяйственных расходов;

рассмотрение и утверждение предложений по привлечению дополнительных источников финансирования в случае наделения регионального оператора дополнительными функциями, помимо функций, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации;

подготовка годового отчета регионального оператора и направление его в попечительский совет и учредителю.

5.12. Рекомендуется включать руководителя в состав правления по должности.

5.13. Назначение руководителя, освобождение его от должности, определение срока его полномочий рекомендуется осуществлять решением учредителя, лица, реализующего полномочия учредителя или высшего должностного лица субъекта Российской Федерации.

5.14. При определении полномочий руководителя рекомендуется предусмотреть наделение его следующими полномочиями:

осуществление действий от имени регионального оператора и представление без доверенности интересов регионального оператора в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими организациями и физическими лицами;

издание распорядительных документов (приказов, распоряжений) по вопросам деятельности регионального оператора;

назначение на должность и освобождение от должности работников регионального оператора;

распределение обязанностей между заместителями руководителя;

обеспечение условий работы для иных органов управления регионального оператора и реализации их решений;

подписание с правом первой подписи финансовых документов регионального оператора;

открытие расчетных и других счетов регионального оператора в банках;

выдача доверенности от имени регионального оператора;

совершение иных действий, необходимых для обеспечения деятельности регионального оператора, за исключением тех, которые относятся к исключительной компетенции иных органов управления регионального оператора.

5.15 При создании регионального оператора рекомендуется установить порядок осуществления учредителем и попечительским советом постоянного мониторинга финансовой устойчивости регионального оператора в соответствии со статьей 185 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.16. Рекомендуется организовать проведение общественного контроля деятельности регионального оператора.

5.17. Задачей общественного контроля рекомендуется определить содействие

гражданам Российской Федерации, общественным объединениям, организациям в получении информации о деятельности регионального оператора, представлении и согласовании их интересов, защите их прав в связи с деятельностью регионального оператора, а также иные задачи, решение которых будет способствовать повышению открытости и эффективности деятельности регионального оператора.

6. Назначение на должность руководителя регионального оператора

6.1. В соответствии с положениями статьи 178.1 Жилищного кодекса Российской Федерации руководитель регионального оператора назначается на должность по результатам открытого конкурса (далее – конкурс).

6.2. Организатором конкурса рекомендуется определять уполномоченный исполнительной орган государственной власти субъекта Российской Федерации, ответственный за реализацию региональной программы капитального ремонта (далее – организатор конкурса), которым осуществляется формирование конкурсной комиссии.

6.3. Организатору конкурса рекомендуется размещать на официальных сайтах организатора конкурса и регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть Интернет, официальный сайт регионального оператора) информационное сообщение о проведении конкурса на замещение вакантной должности, об условиях трудовой деятельности, обстоятельствах, препятствующих назначению на должность руководителя регионального оператора и порядке проверки соответствия обязательным квалификационным требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

6.4. Решение о проведении конкурса на замещение должности руководителя регионального оператора рекомендуется принимать не позднее 15 календарных дней с момента освобождения от занимаемой должности предыдущего руководителя регионального оператора, либо не позднее 45 календарных дней до истечения срока действия трудового договора, заключенного с руководителем регионального оператора.

6.5. Информацию о проведении конкурса рекомендуется направлять в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, не позднее 3 календарных дней с момента размещения информационного сообщения о проведении конкурса.

6.6. В содержании информационного сообщения о проведении конкурса рекомендуется отражать:

наименование, основные направления деятельности и сведения о местонахождении регионального оператора;

квалификационные требования, предъявляемые к кандидатам на замещение должности руководителя регионального оператора;

дату, время начала и окончания приема заявок;

адрес, по которому осуществляется прием заявок, контактные данные, по которым будет осуществляться консультирование по вопросу проведения конкурса;

перечень документов, подаваемых кандидатами для участия в конкурсе, и требования к их оформлению;

дату, время и место проведения конкурса с указанием времени начала работы комиссии и подведения итогов конкурса;

способ уведомления кандидатов и победителя об итогах конкурса.

6.7. При проведении конкурсных процедур рекомендуется предусмотреть участие в конкурсе не менее двух кандидатов для признания его состоявшимся и проводить конкурс в три этапа: анализ анкетных данных, квалификационный экзамен и собеседование.

6.8. Рекомендуется на первом этапе конкурса определять соответствие кандидатов установленным требованиям и формировать список кандидатов, допущенных к дальнейшему участию в конкурсе.

6.9. Второй этап конкурса рекомендуется проводить в форме квалификационного экзамена в соответствии с порядком, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

6.10. На третьем этапе конкурса рекомендуется проводить собеседование кандидатов, успешно прошедших первый и второй этапы, с членами конкурсной комиссии. Члены конкурсной комиссии могут задавать кандидатам вопросы с целью выявления их профессиональных знаний, навыков, опыта, оценки трудовой деятельности (в том числе особенностей трудовой деятельности, причин и характера смены работы, значимых результатов и достижений), а также оценки деловых и личностных качеств кандидатов.

6.11. Проведение конкурсных процедур и принятие решения об итогах конкурса конкурсной комиссией рекомендуется осуществлять в срок не более 15 календарных дней с даты окончания приема заявлений, указанной в информационном сообщении о проведении конкурса.

6.12. В состав конкурсной комиссии рекомендуется включать представителя органа государственного жилищного надзора, представителей общественных организаций, осуществляющих контроль в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Рекомендуется предусмотреть нечетную численность членов конкурсной комиссии (не менее 5 человек).

6.13. Заседание конкурсной комиссии рекомендуется считать правомочным, если на нем присутствует не менее двух третей от общего числа ее членов.

6.14. По итогам проведения конкурса комиссии рекомендуется принимать одно из следующих решений:

признание победителем конкурса одного из кандидатов, участвующих

в конкурсе;

признание конкурса несостоявшимся.

6.15. Решения конкурсной комиссии по результатам проведения конкурса рекомендуется принимать с учетом результатов квалификационного экзамена. Не рекомендуется определять победителем кандидата, не прошедшего квалификационный экзамен либо признанного несоответствующим квалификационным требованиям по результатам такого квалификационного экзамена.

6.16. Решения конкурсной комиссии по результатам проведения конкурса рекомендуется принимать открытым голосованием большинством голосов ее членов, присутствующих на заседании. При равенстве голосов решающим рекомендуется определить голос председателя конкурсной комиссии.

6.17. Результаты голосования и решение конкурсной комиссии рекомендуется оформлять протоколом заседания конкурсной комиссии, который рекомендуется подписывать председателем, секретарем конкурсной комиссии и членами конкурсной комиссии, присутствовавшими на заседании. Решение конкурсной комиссии рекомендуется считать основанием для назначения кандидата на должность руководителя регионального оператора.

6.18. О результатах проведения конкурса кандидатов рекомендуется информировать не позднее 5 рабочих дней со дня принятия соответствующего решения конкурсной комиссией. Информацию об итогах проведения конкурса рекомендуется размещать в сети Интернет на официальных сайтах организатора конкурса и регионального оператора.

7. Взаимодействие регионального оператора с органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями

7.1. В целях определения порядка взаимодействия регионального оператора с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также с иными организациями, в случаях, когда такое взаимодействие предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации по вопросам капитального ремонта, рекомендуется разработать регламент взаимодействия, который утверждается правлением регионального оператора и размещается на официальном сайте регионального оператора.

7.2. Применительно к деятельности по организации и планированию осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также к деятельности по осуществлению закупок для административно-хозяйственных нужд регионального оператора, в том числе для обеспечения его текущей деятельности, рекомендуется разрабатывать отдельный регламент.

7.3. При осуществлении взаимодействия регионального оператора с иными организациями рекомендуется учитывать наличие возможного конфликта интересов участников такого взаимодействия.

8. Организация взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений в многоквартирном доме

8.1. В целях организации взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора рекомендуется разработать Регламент взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – Регламент), который принимается решением высшего органа управления регионального оператора, к полномочиям которого относится принятие таких решений в соответствии с уставом регионального оператора, и разместить на официальном сайте регионального оператора. Рекомендации к содержанию Регламента, а также к порядку организации взаимоотношений с собственниками помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора приведены в приложении к настоящим методическим рекомендациям.

8.2. На официальном сайте регионального оператора рекомендуется разместить:

сведения о региональном операторе и государственных органах, осуществляющих контроль за его деятельностью;

информацию о нормативном правовом регулировании деятельности по организации и проведению капитального ремонта региональным оператором;

информацию, носящую разъяснительный, уведомительный и отчетный для регионального оператора характер относительно возможных обращений к региональному оператору собственников помещений в многоквартирных домах при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

иные сведения, подлежащие размещению в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами, принятыми федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

8.3. Рекомендуется предусмотреть следующие способы представления региональным оператором информации собственникам помещений и иным заинтересованным лицам:

размещение информации на официальном сайте регионального оператора, в том числе путем размещения часто задаваемых вопросов и ответов на них по вопросам капитального ремонта;

представление письменных разъяснений по письменным обращениям собственников помещений по почтовому адресу, указанному собственником помещения в своем обращении, по которому направляется ответ;

представление ответа на обращение, поступившее в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении;

издание буклетов для собственников помещений и способы их распространения;

представление устных разъяснений в ходе личного приема собственников помещений руководителем регионального оператора или уполномоченными на то лицами;

представление разъяснений по телефону «горячей линии» регионального оператора.

8.4. Рекомендуется предусматривать следующие способы направления региональным оператором уведомлений собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – способы направления уведомлений):

размещение уведомлений на официальном сайте регионального оператора;

размещение уведомлений на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме;

размещение уведомлений в платежном документе, на основании которого вносится плата за капитальный ремонт.

8.5. Региональному оператору рекомендуется обеспечить наблюдение за ходом проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах с размещением фото- и (или) видеоотчетов о проведенном капитальном ремонте на официальном сайте регионального оператора.

9. Контроль за работой регионального оператора в части организации проведения им капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также в части финансового контроля деятельности, обеспечение публичности результатов такого контроля

9.1. При установлении нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации порядка контроля за работой регионального оператора в части организации проведения им капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также в части финансового контроля деятельности регионального оператора и определении исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного осуществлять контроль за соответствием деятельности регионального оператора требованиям жилищного законодательства Российской Федерации, субъектам Российской Федерации рекомендуется учитывать, что в соответствии с:

частью 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации контроль за соблюдением региональным оператором обязательных требований, установленных в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, относится к государственному жилищному надзору, осуществляемому органами государственного жилищного надзора в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований к организации и проведению государственного жилищного надзора, установленных Положением о государственном жилищном надзоре, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от

11 июня 2013 г. № 493;

частью 3 статьи 186 Жилищного кодекса Российской Федерации финансовый контроль за использованием региональным оператором средств регионального бюджета, бюджетов муниципальных образований осуществляют органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации;

пунктом 1 части 2 статьи 186 Жилищного кодекса Российской Федерации контроль за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, осуществляет федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

пунктом 8 части 1 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации контроль за целевым расходованием региональным оператором денежных средств, сформированных за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах, уплачиваемых на счет (счета) регионального оператора, и обеспечением сохранности этих средств осуществляется в соответствии с порядком осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, определяющим также порядок осуществления контроля за целевым расходованием и обеспечением сохранности средств на специальных счетах.

9.2. В целях усиления контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям субъектам Российской Федерации рекомендуется возложить контроль за работой регионального оператора в части организации им капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также в части финансового контроля деятельности регионального оператора, на орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, ответственный за реализацию региональной программы капитального ремонта (далее – уполномоченный орган).

9.3. Субъектам Российской Федерации при установлении нормативным правовым актом порядка контроля деятельности регионального оператора рекомендуется определить:

полномочия уполномоченного органа по контролю за работой регионального оператора в части организации им капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, финансового контроля деятельности регионального оператора;

порядок координации действий уполномоченного органа и иных исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации при осуществлении ими проверок деятельности регионального оператора;

порядок информационного обмена между уполномоченным органом и иными исполнительными органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

9.4. Рекомендуется предусмотреть, что уполномоченный орган осуществляет контроль за работой регионального оператора в части:

выполнения региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов, фонды капитального ремонта которых формируются на счете (счетах) регионального оператора, в соответствии с перечнем услуг и (или) работ по капитальному ремонту и в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, краткосрочным планом ее реализации;

полноты и своевременности осуществления региональным оператором действий, обеспечивающих реализацию региональной программы капитального ремонта;

соответствия указанных действий регионального оператора требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации;

соблюдения установленных жилищным законодательством Российской Федерации требований к размеру предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

соблюдения установленных жилищным законодательством Российской Федерации требований к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора в отношении объема средств, расходуемых региональным оператором на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, из средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде;

соблюдения установленных жилищным законодательством Российской Федерации требований к порядку и условиям размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора;

соблюдения установленных жилищным законодательством Российской Федерации требований к порядку и срокам перечисления денежных средств в размере фонда капитального ремонта на специальный счет;

соблюдения установленных жилищным законодательством Российской Федерации требований к своевременности и полноте расчетов регионального оператора по договорам на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

9.5. В целях обеспечения осуществления уполномоченным органом контроля

за работой регионального оператора в части организации проведения им капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, финансового контроля деятельности регионального оператора рекомендуется установить ежеквартальное предоставление региональным оператором отчетов в электронном виде, установив уполномоченным органом сроки и форму их предоставления.

9.6. Плановые и внеплановые проверки деятельности регионального оператора рекомендуется осуществлять в соответствии со статьями 9 и 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

9.7. Порядок проведения проверки регионального оператора органами государственного жилищного надзора рекомендуется осуществлять в соответствии с частью 4.3 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.8. По результатам проверки рекомендуется оформлять письменный акт проверки, содержащий перечень вопросов, ставших предметом проверки, выявленных нарушений, предложений о мерах, которые должны быть приняты в целях устранения и предотвращения нарушений, в том числе в части привлечения к ответственности лиц, виновных в допущенных нарушениях.

9.9. Позицию регионального оператора по акту проверки рекомендуется направлять в уполномоченный орган в сроки, определенные нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятым в соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.10. В целях обеспечения публичности результатов контроля деятельности регионального оператора субъектам Российской Федерации рекомендуется установить нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации требования к составлению и опубликованию на официальном сайте уполномоченного органа в сети Интернет годового отчета о результатах контроля за соответствием деятельности регионального оператора требованиям жилищного законодательства Российской Федерации в части организации проведения им капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и финансового контроля деятельности регионального оператора в пределах предоставленных уполномоченному органу полномочий.

9.11. В целях обеспечения публичности деятельности регионального оператора, а также выполнения требований, предусмотренных частью 4 статьи 187 Жилищного кодекса Российской Федерации, рекомендуется установить нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации дополнительные требования о раскрытии информации о деятельности регионального оператора, в том числе о размещении на официальном сайте регионального оператора и обеспечении открытого доступа любому заинтересованному лицу к:

любого рода отчетам, подготавливаемым региональным оператором в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, регулирующими вопросы проведения капитального ремонта многоквартирных домов;

информации о решениях, принимаемых попечительским советом и

правлением;

информации о результатах проверок деятельности регионального оператора.

9.12. Субъектам Российской Федерации в целях обеспечения соответствия деятельности региональных операторов требованиям жилищного законодательства Российской Федерации рекомендуется:

при утверждении сметы расходов на содержание регионального оператора и оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора учитывать необходимость формирования в штатном расписании регионального оператора подразделения по обеспечению внутреннего контроля;

обеспечить создание и внедрение региональными операторами системы внутреннего контроля;

установить периодичность рассмотрения отчетов по внутреннему контролю на заседаниях попечительского совета регионального оператора не реже одного раза в год.

9.13. Субъектам Российской Федерации рекомендуется установить периодичность рассмотрения отчетов о деятельности регионального оператора на заседаниях высших исполнительных и законодательных (представительных) органов власти субъекта Российской Федерации не реже одного раза в год. При рассмотрении соответствующих отчетов рекомендуется обеспечить участие представителей уполномоченного органа, других государственных органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющих контроль за деятельностью регионального оператора и проводивших за отчетный период соответствующие проверки, а также представителей общественных объединений, иных некоммерческих организаций, осуществляющих общественный жилищный контроль.

10. Учет фонда капитального ремонта региональным оператором

10.1. Рекомендуется обеспечить ведение учета средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта, на счете, счетах регионального оператора преимущественно в электронной форме.

Приложение
к Методическим рекомендациям
по созданию специализированных
некоммерческих организаций,
осуществляющих деятельность,
направленную на обеспечение
проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных
домах, и обеспечению их деятельности

Рекомендации к порядку организации взаимоотношений с собственниками помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также к содержанию регламента взаимоотношений с собственниками помещений

1. Общие положения

1.1. Настоящие рекомендации содержат:

рекомендуемую к учету информацию о видах отношений по вопросам капитального ремонта, возникающих между региональным оператором, собственниками помещений в многоквартирных домах (далее – собственники помещений), а также лицами, ответственными за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – лица, ответственные за содержание общего имущества) при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (далее – вопросы капитального ремонта);

рекомендации в части организации отношений между региональным оператором, собственниками помещений, а также лицами, ответственными за надлежащее содержание общего имущества, по вопросам капитального ремонта, в том числе возникающим в связи с принятием решений по вопросам капитального ремонта региональным оператором и (или) уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления (далее – уполномоченный орган);

рекомендации в части разработки региональным оператором порядка взаимоотношений по вопросам капитального ремонта с собственниками помещений, лицами, ответственными за содержание общего имущества при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (далее – Порядок);

рекомендации в части разработки региональным оператором регламента взаимоотношений по вопросам капитального ремонта с собственниками помещений при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в целях конкретизации Порядка, в том числе установления сроков принятия региональным оператором решений в пределах его компетенции (далее – Регламент);

рекомендации для разработки региональным оператором Порядка и

Регламента по следующим видам отношений, связанным с проведением капитального ремонта:

по вопросам включения в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов и видов работ, услуг по капитальному ремонту;

по вопросам внесения собственниками помещений взносов на капитальный ремонт;

по вопросам формирования фонда капитального ремонта и финансирования работ, услуг по капитальному ремонту с использованием средств фонда капитального ремонта;

по вопросам проведения капитального ремонта в многоквартирных домах с использованием средств фонда капитального ремонта;

по вопросам проведения капитального ремонта в многоквартирных домах в случаях невозможности использования средств фонда капитального ремонта;

по вопросам начала формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

при прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случаях изменения способа формирования фонда капитального ремонта по решению собственников помещений;

при прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случаях исключения многоквартирного дома из региональной программы капитального ремонта;

по вопросам системы учета региональным оператором фондов капитального ремонта и предоставления соответствующей информации собственникам помещений.

1.2. При разработке Порядка и Регламента региональному оператору рекомендуется руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации по вопросам проведения капитального ремонта, региональной программой капитального ремонта, а также положениями иных нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации в части, устанавливающей права и обязанности регионального оператора и собственников помещений при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также положениями устава регионального оператора, муниципальных правовых актов и решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников помещений) в случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. О регламенте взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений по вопросам капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

2.1. В целях организации взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора рекомендуется

разработать и утвердить Регламент, а также разместить его на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт регионального оператора).

2.2. В Регламент рекомендуется включить:

сведения о региональном операторе и органах государственной власти, осуществляющих контроль за деятельностью регионального оператора;

информацию о нормативном правовом регулировании деятельности регионального оператора по организации и проведению капитального ремонта;

сведения о месте размещения региональным оператором разъяснений, уведомлений и отчетов о его деятельности;

виды и способы направления обращений в адрес регионального оператора собственниками помещений и лицами, ответственными за содержание общего имущества, по вопросам формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и проведения капитального ремонта (далее – обращения по вопросам капитального ремонта);

сроки рассмотрения региональным оператором обращений по вопросам капитального ремонта;

способы представления региональным оператором ответов на обращения по вопросам капитального ремонта.

2.3. В состав сведений о региональном операторе и иных органах, осуществляющих контроль за деятельностью регионального оператора, рекомендуется включить:

наименование регионального оператора, место его нахождения, почтовый адрес для письменных обращений, время приема собственников помещений, контактные телефоны (в том числе телефона «горячей линии»), адрес официального сайта регионального оператора, адрес электронной почты, место и сроки размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения о его деятельности;

наименование уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, осуществляющего контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям в соответствии с частью 1 статьи 186 Жилищного кодекса Российской Федерации, его место нахождения, почтовый адрес для письменных обращений, контактные телефоны, адрес официального сайта в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть Интернет), адрес электронной почты;

наименование уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, который в соответствии с частью 2 статьи 188 Жилищного кодекса Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

2.4. В информацию о нормативном правовом регулировании деятельности по организации и проведению капитального ремонта региональным оператором рекомендуется включить перечень федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых

актов субъекта Российской Федерации, а также муниципальных правовых актов, которыми утверждены краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта, регулирующих деятельность регионального оператора по вопросам, связанным с формированием фонда капитального ремонта в многоквартирных домах на счете регионального оператора, и направленных на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в том числе о размещении сведений в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – Система) в соответствии с частью 2 статьи 167 и частью 8 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.5. В целях сокращения количества обращений собственников помещений и лиц, ответственных за содержание общего имущества, к региональному оператору по вопросам капитального ремонта в Регламенте рекомендуется указать:

место размещения региональным оператором информации о правах и обязанностях регионального оператора и собственников помещений при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также иной информации, перечень которой определяется в соответствии с пунктом 10 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации;

место и сроки размещения региональным оператором ежеквартального отчета, содержащего сведения, включаемые в систему учета фонда капитального ремонта многоквартирного дома, формируемого на счете регионального оператора в соответствии с частями 2 и 3.1 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации;

место размещения региональным оператором разъяснений по наиболее часто задаваемым собственниками помещений и лицами, ответственными за содержание общего имущества, вопросам капитального ремонта, а также вопросам, касающимся формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

место размещения региональным оператором информации о формах и порядке обучения собственников помещений по вопросам капитального ремонта.

2.6. В Регламенте рекомендуется предусмотреть следующие способы обращений к региональному оператору собственников помещений и лиц, ответственных за содержание общего имущества:

письменные обращения, направленные по почтовому адресу регионального оператора;

обращения в форме электронного документа, направленные по электронной почте регионального оператора или полученные через официальный сайт регионального оператора;

устные обращения, поступившие по телефону «горячей линии» регионального оператора;

обращения в ходе личного приема граждан руководителем регионального оператора или уполномоченными сотрудниками регионального оператора.

2.7. Прием граждан рекомендуется вести с помощью электронной системы

управления очередью (при наличии) или по предварительной записи. Предварительную запись рекомендуется осуществлять по телефону или при личном обращении граждан, а при наличии технической возможности – с использованием электронной почты. Предварительную запись рекомендуется осуществлять путем внесения информации в книги записи граждан, которые ведутся на бумажных или электронных носителях. Заявителю рекомендуется сообщать время приема документов и номер кабинета, в который следует обратиться. При личном обращении рекомендуется выдавать заявителю талон-подтверждение.

2.8. В Регламенте рекомендуется предусмотреть сроки рассмотрения обращений собственников помещений и лиц, ответственных за содержание общего имущества, в зависимости от способов и видов обращений к региональному оператору.

2.9. В Регламенте рекомендуется предусмотреть следующие способы представления региональным оператором информации собственникам помещений:

размещение информации на официальном сайте регионального оператора, в том числе путем размещения типовых вопросов и ответов по вопросам капитального ремонта;

представление письменного ответа на обращение на бумажном носителе по почтовому адресу либо в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному собственником помещения в обращении;

издание информационных буклетов, брошюр для собственников помещений и способы их распространения;

представление устных разъяснений в ходе личного приема собственников помещений руководителем регионального оператора или уполномоченными сотрудниками регионального оператора;

представление разъяснений по телефону «горячей линии» регионального оператора;

представление справки о состоянии расчетов по взносам в фонд капитального ремонта по письменному запросу собственника и иного лица, указанного в части 3 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, по почтовому адресу, указанному в письменном обращении, при этом в приложении к Регламенту целесообразно предусмотреть форму такой справки.

2.10. Рекомендуется определить в Регламенте с учетом требований жилищного законодательства Российской Федерации:

сроки принятия решений собственниками помещений в рамках установленных полномочий при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

сроки принятия решений региональным оператором в рамках установленных полномочий;

сроки и способы представления информации и документов региональным оператором и собственниками помещений при осуществлении взаимодействия.

2.11. В Регламент взаимоотношений с собственниками помещений рекомендуется включить информацию о формах, способах и имеющихся

программах обучения собственников помещений по вопросам капитального ремонта.

В качестве форм обучения собственников помещений могут быть определены, в том числе:

проведение очных семинаров;

проведение семинаров в режиме онлайн-обучения (вебинары);

размещение в сети Интернет на определенных региональным оператором сайтах видеозаписей по отдельным обучающим программам;

распространение печатной продукции информационного и обучающего характера.

В качестве программ обучения собственников помещений могут быть определены в том числе обучение:

по вопросам приемки работ по капитальному ремонту и определения качества работ;

по вопросам оформления документации при проведении и приемке работ по капитальному ремонту;

о взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам капитального ремонта;

о проведении общего собрания собственников помещений, связанных с проведением капитального ремонта;

по формам кредитования проведения капитального ремонта.

2.12. В целях обеспечения открытости информации о деятельности регионального оператора по вопросам капитального ремонта и установлении соответствующих отношений с собственниками помещений рекомендуется включить в Регламент информацию об обеспечении региональным оператором информационной открытости осуществляемой им деятельности, в том числе путем:

взаимодействия с органами общественного контроля;

создания общественных независимых комиссий с участием представителей общественной палаты, экспертов, представителей управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, специализированных потребительских кооперативов, в том числе для рассмотрения споров по проведению капитального ремонта и приемке выполненных работ, оказанных услуг;

обсуждения отношений по вопросам капитального ремонта на площадке гражданского форума, с участием депутатов в народные собрания и другие;

обсуждения отношений по вопросам капитального ремонта с использованием информационных технологий, в том числе интернет-сервисов.

3. О порядке взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений по вопросам включения в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов и видов работ, услуг по капитальному ремонту

3.1. В Порядок взаимоотношений с собственниками помещений рекомендуется включить положения по информированию собственников

помещений о порядке формирования и внесения изменений в региональную программу капитального ремонта, которая в соответствии с частью 1 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации имеет следующие цели:

планирование и организация проведения капитального ремонта путем определения перечня многоквартирных домов, перечня оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по капитальному ремонту (далее – работ, услуг по капитальному ремонту), плановый период проведения капитального ремонта;

планирование предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта за счет бюджетных средств (далее – государственная поддержка, муниципальная поддержка);

контроля своевременности проведения капитального ремонта региональным оператором, собственниками помещений.

3.2. В Порядке рекомендуется указать критерии определения перечня многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, определяемых в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

3.3. В Порядке рекомендуется указать, что в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, которые на дату утверждения региональной программы капитального ремонта или ее актуализации признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Рекомендуется в Порядке указать место размещения соответствующей информации для обеспечения возможности самостоятельного ознакомления с ней собственниками помещений и лицами, ответственными за содержание общего имущества в соответствующих многоквартирных домах.

3.4. В Порядке рекомендуется отразить, что в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, в которых:

физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундаменты) превышает 70%;

совокупная стоимость услуг, работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на 1 квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

имеется менее 3 квартир.

При наличии таких исключений в Порядке рекомендуется указать место размещения соответствующего перечня многоквартирных домов для обеспечения возможности самостоятельного ознакомления с ним собственниками помещений и лиц, ответственных за содержание общего имущества, в соответствующих многоквартирных домах.

3.5. По вопросам очередности проведения капитального ремонта в многоквартирных домах в Порядке рекомендуется указать критерии, которые в

соответствии с частью 3 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации установлены законом субъекта Российской Федерации. Если такие критерии дифференцированы по муниципальным образованиям, в Порядке рекомендуется указать такую информацию.

3.6. В качестве обязательного критерия, определяющего первоочередной порядок проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, рекомендуется предусматривать случай первоочередного включения в региональную программу капитального ремонта многоквартирного дома, в котором 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. В Порядке рекомендуется указать уполномоченный орган, который может предоставить собственникам помещений информацию о перечне таких многоквартирных домов, а также иную информацию, относящуюся к исполнению такого критерия очередности проведения капитального ремонта.

3.7. В Порядок рекомендуется включить случаи и порядок внесения в региональную программу капитального ремонта изменений. В соответствии с частями 4.1, 6 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации порядок внесения изменений в региональную программу капитального ремонта, в том числе порядок предоставления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки изменений, а также порядок принятия решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта устанавливаются законом субъекта Российской Федерации. В Порядке рекомендуется указать процедуру взаимоотношений собственников помещений с органами местного самоуправления по вопросам внесения изменений в региональную программу капитального ремонта, которую рекомендуется актуализировать согласно части 5 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации не реже, чем один раз в год.

В соответствии с частью 4 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации внесение изменений в региональную программу капитального ремонта может осуществляться как по решению общего собрания собственников, так и без такого решения.

3.8. Внесение изменений в региональную программу капитального ремонта рекомендуется осуществлять на основании решения общего собрания собственников помещений, за исключением случаев, указанных в части 4 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации

3.9. В соответствии с частью 4 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос срока капитального ремонта на более поздний, сокращение планируемого перечня видов услуг и (или) работ возможно без решения общего собрания собственников помещений в случаях, прямо предусмотренных указанной нормой, а именно:

1) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено

отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

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

3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло в случае не проведения собственниками помещений, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, капитального ремонта в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта согласно части 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, определена невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома;

5) внесение в региональную программу капитального ремонта изменений обусловлено изменением сроков проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации.

3.9. Краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта (далее также краткосрочные планы) рекомендуется формировать исходя из принципов:

1) использования на цели капитального ремонта остатков средств на счете, счетах регионального оператора, не использованных в предшествующем году, и прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году;

2) необходимости корректировки объема работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах исходя из фактического уровня собираемости средств на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора;

3) актуализации в связи с проведением в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, капитального ремонта многоквартирного дома в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера.

3.10. В Порядок рекомендуется включить информацию о праве собственников помещений принять решение о иных работах, услугах по капитальному ремонту, не включенных в перечень работ, услуг, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, а также по изменению (увеличению) объемов и стоимости работ по капитальному ремонту, включенных в региональную программу капитального ремонта, с условием одновременного принятия общим собранием собственников помещений решения об источниках финансирования соответствующих видов, объемов и стоимости работ, за исключением использования средств регионального оператора, формируемых им для целей финансирования работ, услуг по капитальному ремонту, включенных в региональную программу капитального ремонта Собственники помещений могут в указанных целях определить иные, не запрещенные законом источники.

3.11. В Порядке рекомендуется указать перечень услуг, работ по капитальному ремонту, которые в соответствии с частью 4 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации могут определяться нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в целях их финансирования за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации. При наличии информации о порядке предоставления соответствующей муниципальной поддержки в Порядке рекомендуется указать такую информацию или условия ее предоставления собственникам помещений и (или) лицам, ответственным за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4. О порядке взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений по вопросам внесения региональному оператору взносов на капитальный ремонт

4.1. Региональному оператору при подготовке информационных материалов для собственников рекомендуется указывать сведения о минимальном размере взноса на капитальный ремонт, а также взносах на капитальный ремонт в размере, превышающим минимальный взнос на капитальный ремонт, за счет которого в соответствии с частью 3 статьи 166 и частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации могут финансироваться работы, услуги по капитальному ремонту, включенные в региональную программу капитального ремонта, в части увеличения их объемов и (или) стоимости, а также работ, услуг, финансирование которых не предусмотрено за счет минимального взноса на капитальный ремонт.

4.2. В Порядке рекомендуется указать меры социальной поддержки гражданам-собственникам помещений, оказываемые на территории субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, относительно уплаты гражданами минимального размера взноса на капитальный ремонт (далее – минимальный взнос на капитальный ремонт), установленные в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации:

в соответствии с частью 6 статьи 159 Жилищного кодекса Российской Федерации минимальный взнос за капитальный ремонт включается в расчет размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг для

целей предоставления гражданам - собственникам жилых помещений в многоквартирных домах субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее - субсидии) в соответствии с правилами предоставления таких субсидий, установленными в статье 159 Жилищного кодекса Российской Федерации. В этой связи в Порядке рекомендуется указать наименование нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, которым устанавливаются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, а также наименование нормативных правовых актов органов местного самоуправления, в соответствии с которыми устанавливаются правила предоставления дополнительных субсидий за счет средств местного бюджета (при наличии таких актов);

в порядке, установленном в статье 160 Жилищного кодекса Российской Федерации, отдельным категориям граждан могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилого помещения, включая оплату минимального взноса на капитальный ремонт, за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, муниципального бюджета. В Порядке рекомендуется указывать категории соответствующих граждан и условия получения таких компенсаций.

4.3. В Порядок рекомендуется включить информацию об обязательном внесении минимального взноса на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта на основании части 1 и 3 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом в Порядке рекомендуется указать, что обязанность по уплате минимального взноса на капитальный ремонт возникает у собственников помещений:

в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта до официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта (часть 3 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации):

в срок, установленный законом субъекта Российской Федерации, который необходимо указать в Порядке (если такой срок установлен законом субъекта Российской Федерации);

по истечении 8 календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом (если иной срок не установлен законом субъекта Российской Федерации);

в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенных в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации (часть 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации), - по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации,

но не позднее, чем в течение 5 лет с даты включения многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта;

в случаях приобретения в собственность гражданами, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями помещений в многоквартирных домах в период после их включения в региональную программу капитального ремонта (пункт 5 части 2 статьи 153, часть 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации), - с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме. При этом при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе не исполненная предыдущим собственником помещения обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме.

4.4. В Порядке рекомендуется указать информацию о случаях приостановления внесения или прекращения внесения собственниками помещений в многоквартирных домах минимального взноса на капитальный ремонт:

в соответствии с частями 1 и 2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в случаях, когда многоквартирный дом, включенный в региональную программу капитального ремонта при ее утверждении, подлежит исключению из региональной программы капитального ремонта при актуализации региональной программы по причинам прекращения формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случаях, предусмотренных статьей 184 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в соответствии с частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации внесение взносов на капитальный ремонт может быть приостановлено по решению регионального оператора при досрочном выполнении работ, услуг по капитальному ремонту собственниками помещений без использования средств собственников помещений, уплачиваемых ими в виде минимального взноса на капитальный ремонт и бюджетных средств, с соблюдением порядка такого приостановления.

4.5. При установлении в Порядке процедуры взаимодействия регионального оператора и собственников помещений по приостановлению внесения собственниками помещений минимального взноса на капитальный ремонт в целях зачета стоимости работ, услуг по капитальному ремонту, предусмотренных к финансированию за счет минимального взноса на капитальный ремонт, но которые были выполнены (оказаны) до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока их проведения (оказания), рекомендуется руководствоваться порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В целях осуществления зачета стоимости досрочно выполненных работ, оказанных услуг по капитальному ремонту рекомендуется довести до собственников помещений следующую информацию:

об основаниях для обращения к региональному оператору с заявлением о зачете;

о лице, которое вправе обратиться к региональному оператору с заявлением о зачете (в том числе лицо, ответственное за содержание общего имущества);

о требованиях к форме и содержанию заявления о зачете;

о документах, прилагаемых к заявлению о зачете, и требованиях к их оформлению и представлению;

о способах направления заявления о зачете;

о составе и порядке работы комиссии, созданной региональным оператором, либо о порядке работы структурного подразделения регионального оператора, занимающегося решением вопросов о зачете;

о порядке и сроке рассмотрения региональным оператором заявления о зачете и приложенных к нему документов;

о порядке проведения региональным оператором проверки представленных с заявлением о зачете документов;

о порядке проведения региональным оператором осмотра результатов выполненных работ и (или) оказанных услуг в многоквартирном доме при принятии в ходе проведения региональным оператором проверки представленных с заявлением о зачете документов решения о необходимости проведения такого осмотра;

о порядке принятия и содержание решения о зачете с указанием размера средств, подлежащих зачету, и периода освобождения собственников помещений от уплаты взносов на капитальный ремонт;

об основаниях для принятия региональным оператором решения об отказе в зачете;

о сроке доведения до собственников помещений решения регионального оператора о зачете или об отказе в зачете;

о способе доведения до собственников помещений решения регионального оператора о зачете или об отказе в зачете.

4.6. В Порядке рекомендуется указать информацию о порядке начисления взносов на капитальный ремонт, оформления соответствующего платежного документа, представления его собственнику помещения:

в целях получения взносов на капитальный ремонт региональный оператор осуществляет начисление взносов на капитальный ремонт одним из следующих способов:

собственными силами (рекомендуется указать структурное подразделение регионального оператора, место его нахождения, телефон, приемные часы);

путем привлечения в соответствии с частью 15 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации представителей, осуществляющих расчеты для собственников помещений взносов на капитальный ремонт (далее - Представитель), которыми могут выступать организации, заключившие договор с

региональным оператором на осуществление расчетов для собственников помещений взносов на капитальный ремонт, включая задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт, из числа лиц, ответственных за содержание общего имущества, или специализированных организаций, осуществляющих начисление платы за содержание жилого помещения и (или) коммунальные услуги. В указанном случае рекомендуется в Порядке назвать виды таких организаций;

путем привлечения в соответствии с частью 15 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации представителя по расчетам взносов на капитальный ремонт, с которым региональный оператор заключил договор на осуществление расчетов для собственников помещений взносов на капитальный ремонт, включая задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт в результате конкурсного отбора такого Представителя. В указанном случае в Порядке рекомендуется указать наименование такого Представителя, место его нахождения, телефон, часы приема по вопросам уплаты взносов на капитальный ремонт.

4.7. В соответствии с частью 1 статьи 171 Жилищного кодекса Российской Федерации при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором в сроки:

установленные законом субъекта Российской Федерации;

определяемые для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации - не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления или решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (если законом субъекта Российской Федерации такие сроки не установлены).

В силу пункта 9 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт рекомендуется представлять по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт в котором вносится минимальный взнос на капитальный ремонт. Если региональный оператор предусмотрит иной порядок выставления собственникам помещений платежного документа для уплаты взносов на капитальный ремонт (по месту регистрации собственника помещения, по месту временного пребывания собственника помещения, по месту фактического проживания и т.п.), рекомендуется в Порядке указать такую информацию и соответствующие условия для применения иного порядка предоставления собственниками помещений платежных документов для внесения взносов на капитальный ремонт.

В Порядке рекомендуется включать информацию об указанных особенностях уплаты взносов и выставления платежных документов, а также нормативных документах, регулирующих этот процесс.

4.8. Вид платежного документа, на основании которого вносятся взносы на

капитальный ремонт, рекомендуется определять региональному оператору. Таким образом платежным документом может быть:

отдельный платежный документ в печатном виде, выставляемый региональным оператором;

единый платежный документ в печатном виде, в состав которого включены платежи для внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги и информация о взносе на капитальный ремонт. При включении информации о взносе на капитальный ремонт в «единый платежный документ» рекомендуется использовать положения приказа Минстроя России от 26 января 2018 г. № 43/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг»;

платежный документ, оформленный собственником помещения путем «ручного» заполнения реквизитов регионального оператора с использованием унифицированных форм банковских и иных кредитных организаций на внесение наличных денежных средств гражданами;

платежный документ в электронной форме, размещенный в системе.

В Порядке рекомендуется включать информацию о виде и примерной форме платежного документа с описанием отличительных особенностей и механизмов проверки достоверности сведений в платежном документе.

4.9. Рекомендуется включить в платежный документ на внесение взносов на капитальный ремонт следующую информацию:

наименование работ, услуг, по которой осуществляется взнос: «капитальный ремонт»;

единицу измерения по виду работ, услуг, используемую при расчете размера взноса - квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме;

установленный размер минимального взноса на капитальный ремонт в расчете на единицу измерения;

сумму взноса на капитальный ремонт, исчисленную исходя из общей площади помещения;

сведения о перерасчетах суммы взноса (при обнаружении ошибок в начислениях либо в иных случаях);

сумму скидок к сумме минимального взноса на капитальный ремонт в связи с предоставлением гражданам льгот, субсидий (за исключением субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

начисленную сумму взноса на капитальный ремонт, за вычетом суммы скидок и с учетом суммы перерасчетов;

расчетный период (месяц), за который производится начисление взноса на капитальный ремонт.

сведения о сумме пеней за несвоевременную и (или) не полную уплату взносов на капитальный ремонт;

номер банковского счета и банковские реквизиты, на которые осуществляется зачисление взносов на капитальный ремонт;

номер лицевого счета (или иной идентификатор) плательщика;

уникальный штриховой код (QR-код);

возможные варианты оплаты, в том числе без комиссии (при наличии такой возможности).

4.10. В Порядке рекомендуется привести информацию о сроках исполнения собственниками помещений обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт. В соответствии с частью 1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации уплата собственниками помещений взносов на капитальный ремонт осуществляется:

в течение срока, установленного законом субъекта Российской Федерации, после срока выставления платежного документа для внесения взноса на капитальный ремонт;

до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем в случае, если такой срок не установлен законом субъекта Российской Федерации и если платежный документ, в том числе размещенный в Системе, представляется собственнику не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

в срок, установленный договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, в случаях, если такой срок не определяется в соответствии с абзацами вторым и третьим настоящего пункта.

4.11. В Порядке рекомендуется привести информацию об ответственности собственников помещений за нарушение сроков уплаты взносов на капитальный ремонт. В силу части 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор применяет установленные законодательством Российской Федерации меры, включая начисление пеней, установленных частью 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт, в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.12. В Порядке рекомендуется указать способы и условия оплаты взноса на капитальный ремонт собственниками помещений, в том числе:

внесение наличных денежных средств через кассы регионального оператора, платежных агентов регионального оператора, через банки (иные кредитные организации), почту. В указанном случае региональному оператору рекомендуется указать адреса мест приема взноса региональном оператором, его платежными агентами, указать время работы касс регионального оператора, его платежных агентов, а также указать условия приема платы (с комиссией, и с указанием размера такой комиссии, или без комиссии);

оплата на расчетный счет регионального оператора с использованием расчетного счета собственника помещения в банке;

оплата с использованием «личного кабинета» на сайте официальном сайте регионального оператора. При использовании такого способа внесения взноса на

капитальный ремонт рекомендуется разместить на сайте официальном сайте регионального оператора порядок регистрации в «личном кабинете», указать размер комиссии или на отсутствие взимания комиссии при внесении собственниками помещений взноса на капитальный ремонт.

5. О порядке взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений по вопросам формирования фонда капитального ремонта и финансирования работ, услуг по капитальному ремонту с использованием средств фондов капитального ремонта

5.1. В Порядок рекомендуется включить положения по информированию собственников помещений об источниках и условиях финансирования региональным оператором работ, услуг, включенных в региональную программу капитального ремонта, при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. В соответствии с частью 1 и частью 3 статьи 179, пунктом 4 части 2 статьи 183, статьей 191 Жилищного кодекса Российской Федерации такими источниками являются:

платежи собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (пункт 2 части 1, часть 3 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации);

доходы, полученные региональным оператором от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в кредитных организациях (часть 3 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации);

кредиты, займы, привлеченные региональным оператором в целях финансирования работ, услуг по капитальному ремонту (пункт 4 части 2 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации);

бюджетные средства, полученные региональным оператором в качестве мер государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта (статья 191 Жилищного кодекса Российской Федерации);

другие, не запрещенные законом источники (пункт 3 части 1 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации).

5.2. Частью 1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, какие средства образуют фонд капитального ремонта.

В целях исполнения требований, установленных статьей 174 Жилищного кодекса Российской Федерации о целевом использовании средств фонда капитального ремонта, региональному оператору рекомендуется вести раздельный учет средств собственников, поступивших региональному оператору в фонд капитального ремонта:

в пределах суммы, поступившей исходя из размера минимального взноса на капитальный ремонт, включая пени, уплаченные собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате минимального взноса на капитальный ремонт (далее - фонд капитального ремонта, сформированный за счет минимального взноса);

в части фонда капитального ремонта, сформированного исходя из взноса на капитальный ремонт, превышающего минимальный, и пени, уплаченных собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате такого взноса (далее - фонд капитального ремонта, сформированный за счет взноса, превышающего минимальный).

В Порядок рекомендуется включить информацию о порядке учета фондов капитального ремонта, мерах по соблюдению указанных в настоящем пункте статей и порядке получения сведений о размере такого фонда и израсходованных средствах.

5.3. В Порядке рекомендуется предусмотреть положения о том, что:

а) региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта по видам работ, услуг, в объеме и в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, сформированного в многоквартирном доме к сроку начала капитального ремонта, за счет средств фондов капитального ремонта других многоквартирных домов и других источников, указанных в пункте 5.1 настоящих рекомендаций;

б) в соответствии с частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах, при формировании фонда капитального ремонта во всех таких многоквартирных домах на счете регионального оператора. Если законом субъекта Российской Федерации установлено, что такое использование средств допускается только при условии, что указанные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований;

в) в соответствии с частью 7 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме;

г) средства фонда капитального ремонта, сформированного за счет минимального взноса на капитальный ремонт, рекомендуется использовать только:

на финансирование работ по капитальному ремонту, указанных в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, и работ по капитальному ремонту, установленных законом субъекта Российской Федерации или нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

на погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты работ по капитальному ремонту;

на уплату процентов за пользование кредитами, займами, привлеченными региональным оператором;

на цели оплаты мероприятий и возврата собственникам помещений в случаях, указанных в части 2 статьи 174 Жилищного кодекса Российской

Федерации.

5.4. В соответствии с частью 3 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта при его формировании на счете регионального оператора, в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным статьей 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, к кредитным организациям, в которых могут открываться специальные счета для формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Такие доходы, а также средства фонда капитального ремонта, сформированного за счет взноса на капитальный ремонт, превышающего минимальный, рекомендуется использовать только на цели, указанные в статье 174 Жилищного кодекса Российской Федерации:

для оплаты работ, услуг по капитальному ремонту;

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

для оплаты услуг по строительному контролю;

на погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты работ, услуг по капитальному ремонту;

на уплату процентов за пользование привлеченными кредитами, займами;

для оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по привлеченным кредитам, займам.

Указанные положения рекомендуется изложить в Порядке.

5.5. В Порядок рекомендуется включить информацию о том, что средства фонда капитального ремонта, сформированного за счет взноса на капитальный ремонт, превышающего минимальный, рекомендуется использовать в том числе на цели оплаты мероприятий и возврата собственникам помещений в случаях, указанных в части 2 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации, или направлять в соответствии с частью 3 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации на финансирование любых работ, услуг по капитальному ремонту.

5.6. В Порядок рекомендуется включить информацию о возможностях и порядке осуществления капитального ремонта с применением мер государственной поддержки, муниципальной поддержки.

5.7. Необходимость привлечения региональным оператором кредитов, займов в целях реализации региональной программы капитального ремонта рекомендуется определять региональным оператором исходя из установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации требований по обеспечению финансовой устойчивости регионального оператора и ограничений в объемах использования средств фондов капитального ремонта.

5.8. В целях информирования собственников помещений об ограничениях в условиях финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, рекомендуется в Порядке указать о таких ограничениях.

В соответствии с частью 2 статьи 185 Жилищного кодекса Российской Федерации региональному оператору в целях определения финансовых возможностей по обеспечению финансирования региональной программы капитального ремонта в каждом текущем году ее реализации рекомендуется исходить из установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации объема средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объема средств, предоставленных за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, в которых капитальный ремонт предусмотрен региональной программой капитального ремонта в будущем периоде), в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году. Размер такой доли рекомендуется устанавливать законом субъекта Российской Федерации с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде. Соответственно, в Порядке рекомендуется отразить размер такой доли, а также порядок размещения региональным оператором информации об определенных региональным оператором суммах финансирования капитального ремонта на каждый текущий год.

5.9. В целях непосредственного финансирования работ, услуг по капитальному ремонту при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, для регионального оператора статьей 190 Жилищного кодекса Российской Федерации установлены следующие правила:

размер предельной стоимости работ, услуг по капитальному ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет минимального взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В порядке рекомендуется указать порядок определения такого размера или размер (часть 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации);

превышение предельной стоимости работ, услуг по капитальному ремонту, а также оплата услуг, работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, осуществляется за счет средств собственников помещений, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт, превышающего минимальный (часть 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации);

основанием для перечисления региональным оператором средств по заключенному договору в оплату оказанных услуг, выполненных работ по проведению капитального ремонта является акт приемки оказанных услуг, выполненных работ (часть 2 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации);

региональный оператор может оплачивать в качестве аванса не более чем 30% стоимости соответствующих видов работ, услуг по капитальному ремонту, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельные виды услуг,

работ по капитальному ремонту (часть 3 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В Порядке рекомендуется отразить применение указанных правил (или их части).

5.10. В Порядок рекомендуется включить информацию о ежеквартальном отчете регионального оператора о размере фонда капитального ремонта в каждом многоквартирном доме, осуществленных расходах на капитальный ремонт и размере задолженности, подлежащей погашению собственниками помещений в случае финансирования региональным оператором капитального ремонта в многоквартирном доме при недостаточности средств фонда капитального ремонта.

5.11. В Порядке рекомендуется указать информацию о гарантии сохранности денежных средств, полученных региональным оператором от собственников помещений при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, которые установлены в части 5 и части 6 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации:

на такие денежные средства не может быть обращено взыскание по обязательствам регионального оператора, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных региональным оператором на основании решений общего собрания собственников помещений:

с подрядными организациями на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту;

на получение кредита или займа в целях обеспечения оплаты выполняемых работ, оказываемых услуг по капитальному ремонту, а также на оплату гарантий и поручительств по договорам на получение кредита или займа (часть 5 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В случае признания регионального оператора банкротом денежные средства, которые получены региональным оператором от собственников помещений при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, не включаются в конкурсную массу (часть 6 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6. Порядок взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений при проведении капитального ремонта с использованием средств фондов капитального ремонта

6.1. В Порядок рекомендуется включить следующую информацию, касающуюся взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений при проведении капитального ремонта с использованием средств фондов капитального ремонта:

о порядке информирования региональным оператором собственников помещений о сроке и условиях проведения капитального ремонта в их многоквартирном доме в срок, установленный региональной программой капитального ремонта;

о необходимости для собственников помещений принять решение о

проведении капитального ремонта в соответствии с предложением регионального оператора и последствиях непринятия такого решения;

о порядке взаимодействия с лицом, которое от имени всех собственников помещений уполномочено участвовать в приемке выполненных работ, оказанных услуг по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (далее - лицо, уполномоченное собственниками помещений на приемку работ, услуг или уполномоченное собственниками помещений лицо) в период проведения капитального ремонта;

о порядке приемки выполненных работ, оказанных услуг уполномоченным собственниками помещений лицом;

об ответственности регионального оператора перед собственниками помещений в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязанностей по проведению капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

6.2. В целях информирования собственников помещений о сроках и условиях проведения капитального ремонта в Порядке рекомендуется указать информацию о представлении региональным оператором предложения собственникам помещений о проведении капитального ремонта в их многоквартирном доме, состав информации, включаемой в такое предложение, сроки и способ его представления, а также об обязанности принятия собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта и последствия непринятия такого решения.

6.3. Срок представления региональным оператором собственникам помещений предложения о проведении капитального ремонта рекомендуется устанавливать в соответствии с частью 3 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации:

срок, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

или не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта (если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации не установлен иной срок).

6.4. Требования к составу информации, рекомендуемой к включению в предложение о проведении капитального ремонта, установлены частью 3 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации и исходят из части 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации. В предложение проведении капитального ремонта рекомендуется включать следующую информацию:

срок начала капитального ремонта - указывается региональным оператором в соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта (часть 7 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации);

перечень работ, услуг по капитальному ремонту - указывается региональным

оператором в соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта (часть 7 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации);

стоимость работ, услуг по капитальному ремонту - указывается региональным оператором с учетом установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации размера предельной стоимости работ, услуг по капитальному ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из размера минимального взноса на капитальный ремонт (часть 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации);

объем работ, услуг по капитальному ремонту рекомендуется указывать региональным оператором в соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта, исходя из перечня и стоимости работ, услуг по капитальному ремонту;

смета расходов на капитальный ремонт;

порядок финансирования капитального ремонта с указанием сроков выплаты аванса при его наличии и сроков оплаты за выполненные работы, в том числе по этапам выполненных работ;

источники финансирования капитального ремонта, в качестве которых указываются средства фонда капитального ремонта, бюджетные субсидии в случае предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки, заемные средства (кредиты, займы) при их наличии, средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, иные источники, в том числе средства регионального оператора от размещения временно свободных средств фондов капитального ремонта;

иная информация, связанная с проведением капитального ремонта, в том числе случаи дополнительного финансирования собственниками помещений работ, услуг по капитальному ремонту за счет взноса на капитальный ремонт, превышающего минимальный, решение о внесении которого на счет регионального оператора до начала проведения капитального ремонта собственники помещений приняли ранее или вправе принять в соответствии с частью 3 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации и частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации: о возможности изменении стоимости услуг, работ по капитальному ремонту путем ее увеличения за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт, превышающего минимальный, о выполнении работ, оказании услуг, не указанных в предложении регионального оператора.

6.5. Способ представления предложения о проведении капитального ремонта рекомендуется определять региональным оператором. Рекомендуется предусмотреть, в том числе следующие способы представления указанного предложения:

размещение на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников

помещений в доме;

размещение в информационной части платежного документа, на основании которого вносится взнос на капитальный ремонт;

другие способы, включая в том числе одновременное размещение на официальном сайте регионального оператора.

6.6. Информация об обязанностях собственников помещений принять решение о проведении капитального ремонта может содержать в том числе:

срок рассмотрения и принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении капитального ремонта (часть 4 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации): срок, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации или не позднее чем через три месяца с момента получения предложения регионального оператора (если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации не установлен иной срок);

требования к содержанию решения общего собрания собственников помещений;

требования к форме решения общего собрания собственников помещений. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйств (часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации);

обязанность лица, по инициативе которого было созвано общее собрание, представить копию протокола общего собрания собственников помещений, которым оформлено решение о проведении капитального ремонта: региональному оператору, органу местного самоуправления, к полномочиям которого отнесено принятие решения о проведении капитального ремонта в случае непринятия такого решения собственниками помещений, получившими предложение регионального оператора, в управляющую организацию при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, в правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется указанными лицами;

срок представления региональному оператору, органу местного самоуправления копии протокола общего собрания собственников помещений, которым оформлено решение о проведении капитального ремонта, который определяется в соответствии с частью 4 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации: не позднее, чем через 3 месяца с момента получения собственниками помещений предложения от регионального оператора (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) или в срок, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, которым устанавливается более поздний (чем указанный выше 3 месяца);

способ представления региональному оператору, органу местного

самоуправления копии протокола общего собрания собственников помещений, которым оформлено решение о проведении капитального ремонта: посредством почтового отправления (заказным письмом); лично по месту нахождения регионального оператора, органа местного самоуправления.

6.7. Региональному оператору рекомендуется представить собственникам помещений информацию о необходимости принятия решения общим собранием собственников помещений о проведении капитального ремонта и о порядке оформления соответствующего решения. Такое решение рекомендуется оформлять в порядке, установленном частью 1 статьи 46 и частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации. В указанном решении рекомендуется предусмотреть наличие:

а) решения об утверждении перечня работ, услуг по капитальному ремонту, соответствующего перечню, указанному в предложении регионального оператора, за исключением работ, услуг по капитальному ремонту, выполненных (оказанных) досрочно за счет средств собственников помещений без использования средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет минимальных взносов на капитальный ремонт и бюджетных средств.

Утвержденный собственниками помещений перечень работ, услуг по капитальному ремонту может включать дополнительные виды работ, услуг в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об установлении размера взноса на капитальный ремонт, превышающего минимальный (часть 3 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации);

б) решения об утверждении сметы расходов на капитальный ремонт, которая:

может соответствовать смете расходов на капитальный ремонт, предложенной региональным оператором;

может отличаться от сметы расходов, предложенной региональным оператором, в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об установлении размера взноса на капитальный ремонт, превышающего минимальный, в целях: изменения материалов, используемых для выполнения работ, оказания услуг, и увеличения соответственно стоимости таких работ, услуг; увеличения объемов работ, услуг;

в) решения о сроках проведения капитального ремонта, которые рекомендуется определить в соответствии со сроком проведения работ и оказания услуг, указанным в предложении регионального оператора;

г) решения об утверждении источников финансирования капитального ремонта, в соответствии с предложением регионального оператора;

д) решения об определении лица, уполномоченного собственниками помещений на приемку работ, услуг по капитальному ремонту: фамилия, имя, отчество (последнего – при наличии) уполномоченного лица, его контактные данные; фамилия, имя, отчество (последнего – при наличии) иного уполномоченного лица, которое в случае невозможности указанного выше уполномоченного лица участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту (по причине болезни, отсутствия и иного) сможет осуществлять соответствующие полномочия, его контактные данные;

наименование юридического лица, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адрес электронной почты (если юридическое лицо будет определено таким уполномоченным лицом).

6.8. При информировании собственников помещений о последствиях непринятия ими решения о проведении капитального ремонта, рекомендуется указать в том числе:

а) случаи, при которых решение собственников помещений о проведении капитального ремонта считается не принятым, в том числе, если:

при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме такое общее собрание не имело кворума (часть 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации);

за принятие решения о проведении капитального ремонта проголосовали собственники помещений, обладающие количеством голосов менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации);

общим собранием собственников помещений принято решение о непроведении капитального ремонта или о его проведении на условиях, не соответствующих региональной программе капитального ремонта и предложению регионального оператора (часть 1 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации), кроме допускаемых случаев такого несоответствия;

б) обязанность органа местного самоуправления принять решение о проведении капитального ремонта в случае непринятия собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта на условиях, предложенных региональным оператором;

в) лицо, обязанное довести до собственников помещений решение органа местного самоуправления о проведении капитального ремонта в их многоквартирном доме;

г) срок доведения до собственников помещений решения органа местного самоуправления о проведении капитального ремонта в их многоквартирном доме;

д) способ доведения до собственников помещений решения органа местного самоуправления о проведении капитального ремонта в их многоквартирном доме, в том числе: размещение на официальном сайте органа местного самоуправления в сети Интернет;

размещение на официальном сайте регионального оператора, размещение на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме, размещение в платежном документе, на основании которого вносится взнос на капитальный ремонт, другие способы.

6.9. В целях информирования собственников помещений об отношениях, возникающих в период проведения капитального ремонта, в Порядке рекомендуется указать сроки, способ и форму направления собственникам помещений уведомления о проведении капитального ремонта в их многоквартирном доме.

В форму уведомления региональным оператором собственников помещений

рекомендуется включить следующую информацию:

сроки начала и окончания проведения каждого вида работ и оказания каждого вида услуг по капитальному ремонту в многоквартирном доме;

наименование подрядной организации, с которой региональным оператором заключен договор на выполнение работ (оказание услуг) по капитальному ремонту;

планируемая дата сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг);

состав и порядок работы комиссии, созданной региональным оператором для целей приемки выполненных работ, оказанных услуг по капитальному ремонту;

контактная информация (телефон, адрес электронной почты), по которой собственник помещения может обратиться к региональному оператору для целей получения информации о ходе проведения капитального ремонта, для целей направления жалоб и претензий, связанных с проведением капитального ремонта.

Срок направления уведомления собственникам помещений рекомендуется определять региональному оператору;

способ направления региональным оператором уведомления собственникам помещений рекомендуется определять региональному оператору. Уведомление рекомендуется направлять в том числе следующими способами:

размещение на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме;

размещение в платежном документе, на основании которого вносится плата за капитальный ремонт;

иные способы, в том числе дополнительно к другим, например, размещение на официальном сайте регионального оператора.

6.10. В целях информирования собственников помещений о порядке приемки выполненных работ, оказанных услуг по капитальному ремонту в Порядке рекомендуется указать информацию о едином порядке приемки выполненных работ (оказанных услуг) по капитальному ремонту, независимо от того, проводится капитальный ремонт в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников помещений или по решению органа местного самоуправления, и о непосредственной процедуре приемки выполненных работ, оказанных услуг, в рамках которой рекомендуется предусмотреть:

порядок создания региональным оператором в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, комиссии для приемки работ, услуг по капитальному ремонту с участием: представителей уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, ответственного за реализацию региональной программы капитального ремонта; лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом; представителей собственников помещений в многоквартирном доме, в котором проводился капитальный ремонт, в том числе лица, уполномоченного собственниками помещений на приемку работ, услуг по капитальному ремонту;

сроки представления региональным оператором собственникам помещений и лицу, уполномоченному собственниками помещений на приемку работ, услуг по капитальному ремонту, информации: о фактической дате окончания выполнения

работ, оказания услуг по капитальному ремонту, в том числе, о датах завершения отдельных этапов работ (о промежуточных сроках выполнения работ, оказания услуг); о дате, месте и времени приемки результатов выполненных работ, оказанных услуг и дате, месте и времени подписания актов приемки выполненных работ, оказанных услуг, в том числе, актов освидетельствования скрытых работ;

о порядке согласования с лицом, уполномоченным собственниками помещений на приемку работ, услуг по капитальному ремонту, и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, перечня документов, включая копию акта выполненных работ, оказанных услуг, которые региональный оператор передает по результатам приемки выполненных работ, оказанных услуг;

способы уведомления собственников помещений и лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, лиц, уполномоченных собственниками помещений на приемку работ, услуг по капитальному ремонту (определяются региональным оператором), в том числе: размещение на сайте официальном регионального оператора, размещение на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме, направление письменного уведомления по адресу нахождения лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, лица, уполномоченного собственниками помещений на приемку работ, услуг по капитальному ремонту.

6.11. В части взаимоотношений с собственниками помещений в части организации отношений по приемке выполненных работ, оказанных услуг по капитальному ремонту лицом, уполномоченным собственниками помещений на приемку работ, услуг по капитальному ремонту, и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом (далее - уполномоченные лица), в Порядок рекомендуется включить информацию о порядке принятия выполненных работ, оказанных услуг в случаях, когда уполномоченные лица или одно из них отказываются от подписания акта о приемке выполненных работ, оказанных услуг или имеют замечания по недостаткам выполненных работ, оказанных услуг. В указанных целях в Порядке рекомендуется предусмотреть:

последствия мотивированного отказа от подписания акта при указании уполномоченным лицом на недостатки результата выполненных работ (оказанных услуг), в том числе: необходимость указания уполномоченным лицом оснований для отказа от подписания акта приемки выполненных работ (оказанных услуг), перечня недостатков выполненных работ (оказанных услуг), порядок согласования и установления сроков для устранения недостатков выполненных работ (оказанных услуг); порядок приемки и оформления акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) с участием уполномоченного лица после устранения недостатков выполненных работ (оказанных услуг);

последствия немотивированного отказа от подписания акта, либо уклонения уполномоченного лица от подписания акта, в том числе: указание на то, что немотивированный отказ от подписания акта, либо уклонение уполномоченного лица от подписания акта, не влечет невозможности признания работ выполненными, а услуг - оказанными; указание на необходимость региональному

оператору в этом случае сделать запись в акте приемки выполненных работ, оказанных услуг о необоснованном отказе уполномоченного лица от подписания такого акта либо о его уклонении от подписания акта;

последствия случая, когда при оформлении акта приемки выполненных работ, оказанных услуг выражено несогласие уполномоченного лица по поводу наличия, описания недостатков выполненных работ и оказанных услуг или их причин, в том числе: необходимость указания уполномоченным лицом в акте замечаний с указанием работ, услуг, имеющих недостатки; право любого лица, участвующего в составлении акта, провести независимую экспертизу результатов выполненных работ, оказанных услуг, по которым имеются разногласия с уполномоченным лицом; порядок согласования и установления сроков исправления недостатков (в случае достижения согласия по их наличию и описанию или в случае подтверждения их наличия в результате независимой экспертизы); порядок последующего оформления приемки выполненных работ (оказанных услуг) с участием уполномоченного лица (после устранения недостатков или после установления в результате независимой экспертизы факта отсутствия таких недостатков).

6.12. В Порядок рекомендуется включить информацию об обязанности регионального оператора в соответствии с частью 8 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации передать лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте, в том числе копии:

проектной, сметной документации;

договоров об оказании услуг, выполнении работ по капитальному ремонту;

актов приемки оказания услуг, выполнения работ по капитальному ремонту;

иные документы, связанные с проведением капитального ремонта (например, документы на установленное новое оборудование, приборы, устройства и т.п.), за исключением финансовых документов.

6.13. В Порядке в части ответственности регионального оператора перед собственниками помещений за выполненные работы, оказанные услуги рекомендуется предусмотреть следующую информацию:

ответственности перед собственниками помещений за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором (пункт 11 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации);

ответственности перед собственниками помещений за качество оказанных услуг, выполненных работ в течение не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг, выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений (пункт 1 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации);

порядке возмещения убытков, причиненных собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с

Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним законом субъекта Российской Федерации (часть 1 статьи 188 Жилищного кодекса Российской Федерации);

ответственности субъекта Российской Федерации за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

6.14. Региональному оператору рекомендуется определить порядок обращения собственника помещения к региональному оператору в случае обнаружения последствий неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, а также в случае причинения убытков собственнику помещения. В этой связи в Порядке рекомендуется указать:

форму и содержание заявления собственника помещения,

способ подачи заявления собственника помещения,

срок рассмотрения заявления собственника помещения региональным оператором,

срок предоставления ответа на заявление собственника помещения,

способ предоставления ответа на заявление собственника помещения.

6.15. В отношениях по ответственности регионального оператора перед собственниками помещений за результаты выполненных работ, оказанных услуг по капитальному ремонту подрядными организациями региональному оператору рекомендуется определить и включить в Порядок следующие положения:

порядок осуществления региональным оператором проверки поступившего от собственника заявления об обнаружении последствий неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, а также заявления о взыскании убытков, причиненных в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и принятым в соответствии с ним законом субъекта Российской Федерации;

порядок действий регионального оператора в случае признания обоснованным заявления собственника помещения об обнаружении последствий неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, заявления о взыскании убытков;

порядок действий регионального оператора в случае признания необоснованным заявления собственника помещения об обнаружении последствий неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, заявления о взыскании убытков.

7. Порядок взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений по вопросам проведения капитального ремонта в случае невозможности использования средств фонда капитального ремонта

7.1. В Порядке рекомендуется указать, что в силу части 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора решения о проведении капитального ремонта и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование работ, услуг по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений и в определенные таким решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений решение о дополнительном взносе на капитальный ремонт для оплаты указанных работ, услуг и порядке его уплаты. К случаям невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование работ, услуг по капитальному ремонту могут рекомендуется относить:

принятие собственниками помещений решения о досрочном проведении капитального ремонта по видам работ, услуг, включенных в региональную программу капитального ремонта на более поздний срок;

принятие собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта по видам работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта.

7.2. В целях информирования собственников помещений о порядке организации выполнения работ по капитальному ремонту в случаях, указанных в пункте 7.1 настоящих рекомендаций, в Порядке рекомендуется указать о возможности обращения собственников помещений по вопросам проведения такого капитального ремонта к региональному оператору, к лицу, ответственному за содержание общего имущества в многоквартирном доме или к любой организации для заключения договора с собственниками помещений на выполнение таких работ при непосредственном способе управления многоквартирным домом собственниками помещений.

7.3. Возможность обращения собственников помещений или лиц, ответственных за содержание общего имущества, по вопросам проведения капитального ремонта за счет дополнительных взносов на капитальный ремонт к региональному оператору рекомендуется определять региональным оператором исходя из положений устава регионального оператора о порядке осуществления региональным оператором деятельности по проведению капитального ремонта в многоквартирных домах и, соответственно, о праве регионального оператора осуществлять деятельность, связанную с организацией проведения капитального ремонта по видам работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, или с организацией досрочного проведения капитального ремонта по видам работ, включенных в региональную программу капитального ремонта (далее - капитального ремонта, не предусмотренного региональной программой). Исходя

из положений устава регионального оператора в Порядке рекомендуется указать:

о нецелесообразности обращения собственников помещений и лиц, ответственных за надлежащее содержание общего имущества по указанным вопросам к региональному оператору, если осуществление такой деятельности не предусмотрено уставом регионального оператора;

о возможности обращения собственников помещений по указанным вопросам к региональному оператору, если осуществление такой деятельности не противоречит уставу регионального оператора.

7.4. Если осуществление региональным оператором деятельности по проведению капитального ремонта, не предусмотренного региональной программой капитального ремонта, возможно, то региональному оператору рекомендуется разработать проект договора на выполнение работ по капитальному ремонту, не предусмотренного региональной программой капитального ремонта, с указанием места размещения такого проекта договора для ознакомления с ним собственников помещений и лиц, ответственных за содержание общего имущества. Кроме того, в Порядке рекомендуется указать порядок обращения к региональному оператору собственников помещений или лиц, ответственных за содержание общего имущества, о заключении договора на организацию проведения указанных в таком обращении работ, услуг по капитальному ремонту. При этом рекомендуется предусмотреть представление региональному оператору протокола общего собрания собственников о принятии соответствующего решения с указанием:

видов и объемов работ по капитальному ремонту, по которым было принято собственниками помещений решение о их проведении;

источники финансирования таких работ - дополнительный взнос на капитальный ремонт и (или) иные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации (доходы от использования общего имущества в многоквартирном доме, кредиты банка или иные заемные средства, включая средства лиц, ответственных за содержание общего имущества);

сроков начала и окончания уплаты дополнительных взносов на капитальный ремонт и (или) осуществления иного финансирования при его наличии;

лица, которое определено от имени собственников помещений взаимодействовать с региональным оператором по проведению таких работ;

согласия собственников помещений на заключение с региональным оператором договора на условиях, указанных региональным оператором в проекте договора на выполнение работ, услуг по капитальному ремонту, не включенных в региональную программу капитального ремонта;

других условий, которые собственники помещений и региональный оператор сочтут необходимыми для согласования в целях проведения капитального ремонта по работам, включенным в предмет договора.

7.5. Если осуществление региональным оператором деятельности по проведению капитального ремонта, не предусмотренного региональной программой капитального ремонта, невозможно в силу отсутствия в уставе регионального оператора соответствующего вида деятельности, то в Порядке

целесообразно предусмотреть информацию о необходимости организации выполнения работ по капитальному ремонту, не предусмотренных региональной программой капитального ремонта, непосредственно лицами, ответственными за содержание общего имущества, или собственниками помещений путем заключения договора на выполнение таких работ с любой подрядной организацией при непосредственном способе управления многоквартирным домом собственниками помещений. Кроме того, региональному оператору рекомендуется обратится к учредителю с предложением о рассмотрении вопроса включения в перечень видов деятельности, осуществляемой региональным оператором, проведения капитального ремонта, не предусмотренного региональной программой капитального ремонта.

7.6. В Порядок рекомендуется включить информацию о возможности собственников помещений принять решение о внесении дополнительного взноса на капитальный ремонт лицу, ответственному за содержание общего имущества, которое готово выполнять работы по капитальному ремонту, не предусмотренные региональной программой капитального ремонта, или лицу, с которым собственниками помещений будет заключен договор на выполнение капитального ремонта, не предусмотренного региональной программой капитального ремонта при непосредственном способе управления многоквартирным домом.

7.7. В соответствии с частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации уплата собственниками помещений дополнительного взноса на капитальный ремонт не может начинаться ранее, чем за 3 календарных месяца до конечного срока выполнения работ, по которым собственниками помещений принято решение о их финансировании за счет дополнительного взноса на капитальный ремонт.

8. О Порядке взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений по вопросам начала формирования фондов капитального ремонта на счете регионального оператора

8.1. В Порядок рекомендуется включить информацию о случаях формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации:

по решению общего собрания собственников помещений о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора после включения многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации (часть 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации);

по решению органа местного самоуправления о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора после включения многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, если решение о формировании фонда капитального ремонта не будет принято общим собранием собственников помещений (часть 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации);

по решению общего собрания собственников помещений об изменении

способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете на способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (части 2, 4, 6, 7 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации);

по решению органа местного самоуправления о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора при необеспечении собственниками помещений погашения задолженности по внесению минимального взноса на капитальный ремонт на специальный счет (части 8, 9, 10 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации);

по решению органа местного самоуправления о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора при неисполнении собственниками помещений обязанностей по проведению капитального ремонта по видам работ, в объеме и в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта (часть 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации).

8.2. При включении в Порядок информации о порядке и сроках принятия решений собственниками помещений о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию в период после утверждения региональной программы капитального ремонта, в качестве существенного обстоятельства для определения такого порядка и сроков рекомендуется рассматривать срок, устанавливаемый в соответствии с частью 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, начиная с которого у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта или включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает обязанность по уплате минимального взноса на капитальный ремонт. Такой срок рекомендуется устанавливать не позднее, чем в течение 5 лет с даты включения многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Указанный срок рекомендуется расценивать как имеющий значение для принятия последующих решений собственниками помещений в таких многоквартирных домах и органами местного самоуправления для определения способа формирования фонда капитального ремонта в таких многоквартирных домах:

в соответствии с частью 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации не позднее, чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате минимального взноса на капитальный ремонт, собственники помещений должны принять решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта и реализовать его в указанный срок. Соответствующее решение в соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации принимается на общем собрании собственников помещений большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, что установлено в части 1

статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации;

решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора рекомендуется считать реализованным, если собственники помещений в указанный срок уведомили регионального оператора о своем решении, который в соответствии с частью 2 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации в порядке и в сроки, установленные законом субъекта Российской Федерации, представил соответствующую информацию о таком многоквартирном доме в орган государственного жилищного надзора. В Порядке рекомендуется привести соответствующие сроки, установленные для регионального оператора;

решение собственников помещений о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете считается реализованным, если в указанный срок владелец специального счета, определенный решением общего собрания собственников помещений, в соответствии с частью 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации представил в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете с приложением копии соответствующего протокола общего собрания собственников помещений, оформленного с учетом положений частей 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации. Если иные требования установлены в законе субъекта Российской Федерации, рекомендуется указать их при описании порядка признания решения общего собрания собственников помещений о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете реализованным;

если не позднее, чем за месяц до окончания срока, предусмотренного частью 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, в орган государственного жилищного надзора не поступит необходимая информация, орган местного самоуправления в соответствии с частью 6 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации созывает общее собрание собственников помещений для решения вопроса о способе формирования фонда капитального ремонта;

в случае, если собственники помещений в срок, установленный частью 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления в соответствии с частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

региональный оператор в соответствии с частью 2 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае поступления к нему от органа местного самоуправления соответствующего решения обязан представить в орган государственного жилищного надзора, в порядке и в сроки, установленные законом субъекта Российской Федерации, сведения о многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете

регионального оператора.

8.3. При включении в Порядок информации о праве собственников помещений принять решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (при принятии собственниками помещений такого решения ранее) и начале формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в Порядке рекомендуется указать:

о возможности принятия собственниками помещений решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете на способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора только при условии соблюдения требования, установленного частью 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации о полном погашении задолженности по оплате проведенного в многоквартирном доме капитального ремонта, если на проведение капитального ремонта предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту;

о том, что в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение 5 календарных дней после его принятия должно быть направлено владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт на дату принятия решения, и региональному оператору;

о том, что в соответствии с частью 6 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через 1 месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников;

о том, что в соответствии с частью 6 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации владелец специального счета, на который вносились взносы на капитальный ремонт, в течение 5 дней после вступления в силу решения общего собрания собственников о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора;

о том, что в соответствии с частью 7 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации владелец специального счета, на который вносились взносы на капитальный ремонт, обязан передать региональному оператору все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке и в сроки, установленные нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Соответствующую информацию из нормативного правового акта субъекта Российской Федерации рекомендуется указывать в Порядке.

8.4. При указании в Порядке случаев прекращения формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и начале формирования фонда

капитального ремонта на счете регионального оператора при непроведении капитального ремонта в многоквартирном доме, в котором фонд капитального ремонта формируется на специальном счете по видам работ, в сроки и в объеме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, рекомендуется также указать, что порядок взаимодействия при наступлении таких случаев установлен частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также рекомендуется установить следующий порядок действий:

если орган местного самоуправления в рамках контрольных функций за своевременностью проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, в котором фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, устанавливает проведение капитального ремонта в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, рекомендуется установить для органа местного самоуправления обязанность составления акта о непроведении капитального ремонта по видам, объемам работ и (или) в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта. Такой акт рекомендуется подписать представителем органа местного самоуправления, лица, ответственного за надлежащее содержание общего имущества, и собственников помещений, уполномоченных на взаимоотношение с органами местного самоуправления или региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта в многоквартирном доме;

в указанном в абзаце втором настоящего пункта акте рекомендуется отразить обязательную информацию о необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме по виду работ, включенных в региональную программу капитального ремонта и в указанные в ней сроки или об отсутствии такой необходимости;

если по результатам информации, содержащейся в акте, региональным оператором в рамках осуществления им контрольных функций за проведением капитального ремонта будет установлена необходимость проведения капитального ремонта в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, в том числе в части оказания каких-либо услуг, выполнения каких-либо работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, 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 1 месяца с момента получения решения органа местного самоуправления;

в случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в установленный срок, региональный оператор, любой собственник помещения, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

9. Порядок взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений в случаях прекращения формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора по решению собственников помещений в целях формирования фонда капитального ремонта на специальном счете

9.1. В Порядок рекомендуется включить информацию, исходящую из положений частей 1 и 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, о праве собственников помещений в многоквартирном доме изменить способ формирования фонда капитального ремонта в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, кроме случаев, если на проведение капитального ремонта предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту.

9.2. В положения Порядка рекомендуется включить информацию о том, что в случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения такого способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений должны принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете (часть 3 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации). Такое решение собственников помещений должно быть принято по вопросам, указанным в части 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации:

о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не может быть менее, чем размер минимального взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

об определении владельца специального счета, которым может быть региональный оператор или лицо, управляющее многоквартирным домом из состава лиц, указанных в части 2 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации: управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления, товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, требования к которой установлены в пункте 5 части 4 статьи 170 и в части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.3. В Порядке рекомендуется указать обязанность регионального оператора открыть специальный счет, в соответствии с пунктом 5 части 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, если в случае указанном в пункте 9.2 настоящих рекомендаций, собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или выбранная собственниками помещений кредитная организация не соответствует

установленным к ней пунктом 5 части 4 статьи 170 и частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.4. В Порядке рекомендуется разъяснить обязанность собственников по направлению в течение пяти рабочих дней после принятия решения общего собрания собственников копии протокола об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в целях его последующего формирования на специальном счете в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации региональному оператору, с приложением подтверждающих признание такого решения реализованным документов, установленных в части 5 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, в частности:

если владельцем специального счета выбрано лицо, управляющее многоквартирным домом из состава лиц, указанных в части 2 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации, владельцем специального счета должен быть открыт специальный счет и региональному оператору подлежат направлению копии направленных владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора документов, предусмотренных частью 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации: копия уведомления органа государственного жилищного надзора о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете; прилагаемой к уведомлению копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о принятии решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, оформленного в соответствии с требованиями, установленными в части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, и по перечню вопросов, указанных в части 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации; прилагаемой к уведомлению справки банка об открытии специального счета.

В соответствии с частью 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации законом субъекта Российской Федерации может быть установлен иной порядок уведомления органа государственного жилищного надзора (в указанном случае рекомендуется привести такой порядок).

Если владельцем специального счета выбран региональный оператор, в Порядок рекомендуется включить информацию об обязанности лица, инициировавшего общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта направления в адрес регионального оператора копии протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение, а также сроках вступления в силу такого решения и сроках перечисления средств на специальный счет региональным оператором.

10. Порядок взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений при прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случае исключения многоквартирного дома из региональной программы капитального ремонта

10.1. В Порядок рекомендуется включать информацию о том, что прекращение формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора предусмотрено в случаях, указанных в пункте 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым в региональную программу капитального ремонта не включаются:

многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в порядке, установленном в «Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 (далее в настоящем разделе - в установленном Правительством Российской Федерации порядке);

многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции (рекомендуется указать такой акт).

10.2. В Порядок рекомендуется включать информацию о том, что в соответствии с частью 2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу. В случаях, когда аварийным и подлежащим сносу признан в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирный дом, включенный в региональную программу капитального ремонта, срок, с которого собственники помещений в указанном случае прекращают уплачивать минимальный взнос на капитальный ремонт, может быть установлен:

нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятым в соответствии со статьей 184 Жилищного кодекса Российской Федерации;

если такой срок в указанном в пункте 10.2.1 настоящих рекомендаций порядке не установлен, то он определяется месяцем, предшествующим месяцу, в котором производится возврат средств фонда капитального ремонта региональным оператором собственникам помещений в многоквартирном доме, на основании их решения о сносе или реконструкции такого многоквартирного дома, признанного в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным или подлежащим сносу.

10.3. В случае признания аварийным и подлежащим сносу или реконструкции многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта, региональный оператор в соответствии со статьей 184 Жилищного кодекса Российской Федерации обязан направить средства фонда

капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, на основании:

решения общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции, принятом в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации;

решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, принимаемых в случаях, установленных в пункте 36 и во втором абзаце пункта 51 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47.

При разработке региональным оператором Порядка рекомендуется раскрыть вышеуказанные положения статей Жилищного кодекса Российской Федерации, нормативный правовой акт субъекта Российской Федерации и установленный им порядок, предусматривающий оплату расходов на снос или реконструкцию многоквартирного дома, признанного аварийным или подлежащим сносу, а также содержание статьи 32 и части 2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10.4. В случае, указанном в пункте 10.3 настоящих рекомендаций, региональный оператор в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, обязан в соответствии со статьей 184 Жилищного кодекса Российской Федерации выплатить собственникам помещений в соответствующем многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме. В Порядке рекомендуется раскрыть регламент осуществления возврата таких средств.

10.5. В Порядок рекомендуется включать информацию о том, что в случае, если в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта до срока его признания в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также до срока принятия решения в установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации порядке о его сносе или реконструкции, региональным оператором проведен капитальный ремонт, профинансированный в том числе за счет средств фонда капитального ремонта такого многоквартирного дома, то региональный оператор производит перечисление и выплату средств в соответствии с пунктами 10.3 и 10.4 настоящих рекомендаций исходя из размера оставшейся на дату перечисления и выплаты средств части фонда капитального ремонта многоквартирного дома, определяемого в порядке, установленном в части 2 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, если иное не будет установлено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, на территории которого расположен данный

многоквартирный дом.

При разработке Порядка региональному оператору рекомендуется согласовать с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации предложенный в настоящем пункте порядок определения размера средств, подлежащих выплате собственникам помещений, в том числе случаи невозможности таких выплат.

11. О порядке взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений по вопросам системы учета фондов капитального ремонта

11.1. В Порядок рекомендуется включить информацию о порядке учета региональным оператором фондов капитального ремонта при их формировании на счете регионального оператора, который осуществляется в соответствии с частью 1 и 2 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, включающей сведения о:

размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;

размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты работ, услуг по капитальному ремонту;

размере задолженности за оказанные услуги, выполненные работы по капитальному ремонту;

кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования работ, услуг по капитальному ремонту, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также о погашении таких кредитов, займов.

11.2. В соответствии с частью 3 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено представление информации о системе учета фондов капитального ремонта:

собственникам помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

лицам, ответственным за управление многоквартирным домом (управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу);

при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - лицу, уполномоченному в соответствии с частью 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами, которым может быть: один из собственников помещений, получивший такие полномочия на основании решения общего собрания собственников или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Порядком рекомендуется установить правила предоставления указанных в настоящем пункте сведений.

11.3. В Порядке рекомендуется указать информацию о порядке исполнения региональным оператором функций по ведению системы учета фондов капитального ремонта:

непосредственно региональным оператором с указанием соответствующего структурного подразделения;

иным юридическим лицом, привлеченным региональным оператором к выполнению таких функций по договору, в случае, если это предусмотрено законом субъекта Российской Федерации (далее - Представитель по учету фондов капитального ремонта).

11.4. Если региональный оператор привлекает к исполнению функций ведения системы учета фондов капитального ремонта Представителя по учету фондов капитального ремонта, в Порядке рекомендуется указать порядок обращения собственников помещений по вопросам формирования сведений в системе учета фондов капитального ремонта: к региональному оператору или привлеченному им Представителю. При принятии решения региональным оператором о порядке такого обращения собственников помещений к Представителю по учету фондов капитального ремонта рекомендуется указать наименование такого Представителя, а также порядок принятия им обращений по вопросам формирования сведений в системе учета фондов капитального ремонта и представления ответов на соответствующие обращения.

11.5. В Порядок рекомендуется включить информацию об обязанностях регионального оператора в соответствии с частью 2 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации представлять в орган государственного жилищного надзора сведения о многоквартирных домах и сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. При этом необходимо указать установленные законом субъекта Российской Федерации:

объем представляемых сведений о многоквартирных домах;

сроки представления таких сведений.

Рекомендуется отразить, что указанная информация может использоваться собственниками помещений и лицами, ответственными за содержание общего имущества, в качестве осуществления мер контроля достоверности представляемых региональным оператором или его Представителем по учету фондов капитального ремонта сведений, включаемых в систему учета фондов капитального ремонта.

gost.e-ecolog.ru