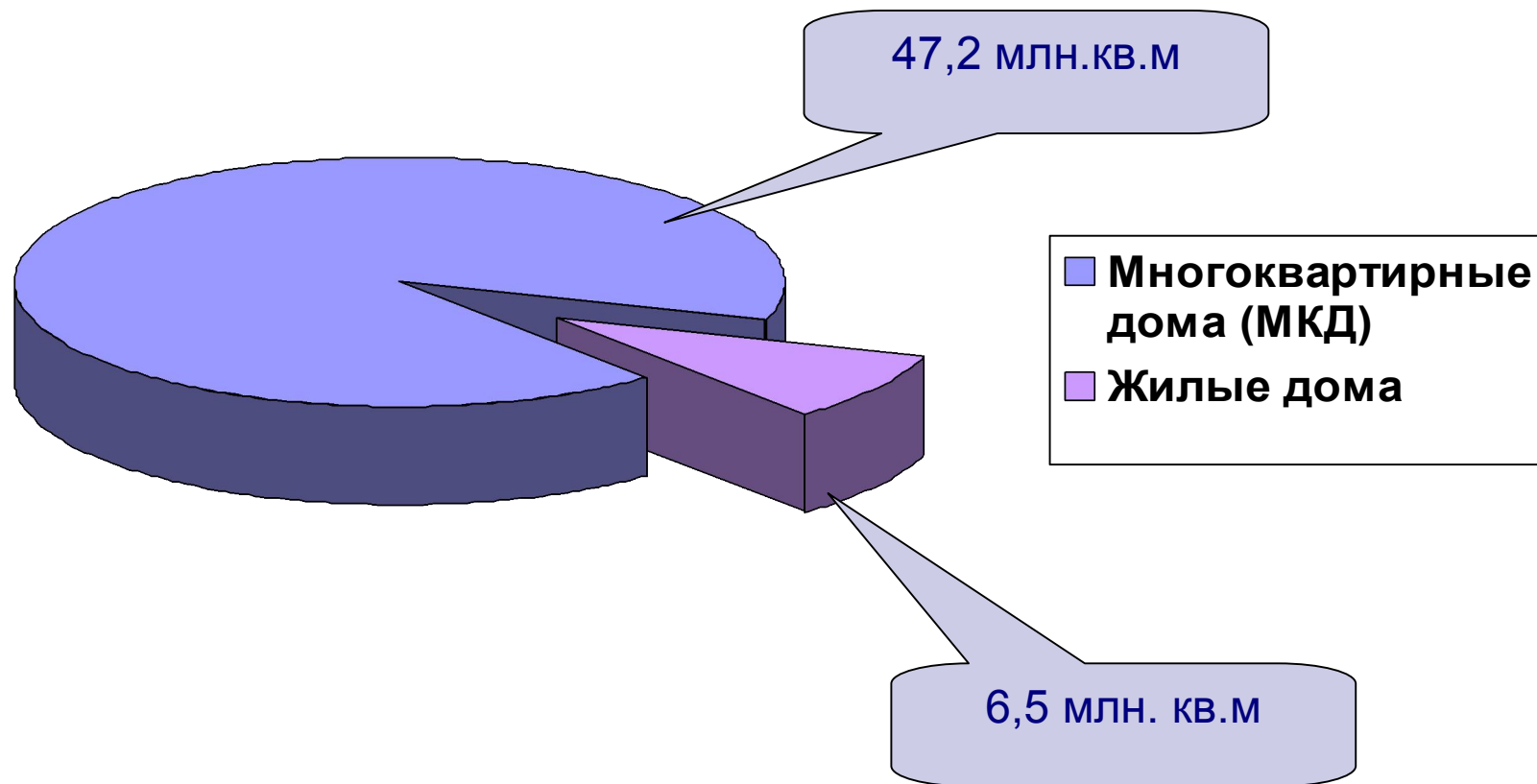


**СОЗДАНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ
СИСТЕМЫ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

Жилищный фонд Иркутской области на 1 января 2013 года

Общая площадь жилищного фонда = 53,7 млн.кв.м



Жилищный кодекс Российской Федерации

Вступил в силу с 1 марта 2005 года.

Статья 36.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Статья 39.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Федеральный закон
от 21 июля 2007 года №185-ФЗ
«О Фонде содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства»

Цели:

- **Создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан**
- **Повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства**
- **Формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом**
- **Внедрение ресурсосберегающих технологий**

Срок действия Федерального закона №185-ФЗ
продлен до 2018 года

Муниципальные образования – участники программ по капитальному ремонту МКД по Федеральному закону №185-ФЗ в 2008-2013 годах

Для предоставления финансовой поддержки Фонда Правительство Иркутской области и МО должны были выполнить условия в сфере реформирования ЖКХ, предусмотренные статьей 14 Федерального закона №185-ФЗ

Городские округа							
Братск	Зима	Иркутск	Саянск	Свирск	Усолье-Сибирское	Усть-Илимск	Черемхово
Городские поселения							
Алексеевск	Ангарск	Байкальск	Вихоревка	Железногорск-Илимский		Магистраль-ный	Залари
Маркова	Михайловка	Слюдянка	Тайшет	Тыреть	Улькан	Усть-Кут	Шелехов

Механизм финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках реализации Федерального закона № 185-ФЗ



**Федеральный закон от 21 июля 2007 года №185-ФЗ
«О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»**

Лимит Иркутской области:

- 2008-2012 годы - 3 471,209 млн. руб.;
- 2013 год – 133,555 млн. руб.;
- 2014 год – 133,555 млн. руб.;
- 2015 год – 76,317 млн. руб.

Софинансирование за счет средств местного и (или) областного бюджета:

2008 год - 27,68% 2009-2010 годы - 6,92%
2011-2012 годы - 25,52% 2013-2015 годы - 53,01%

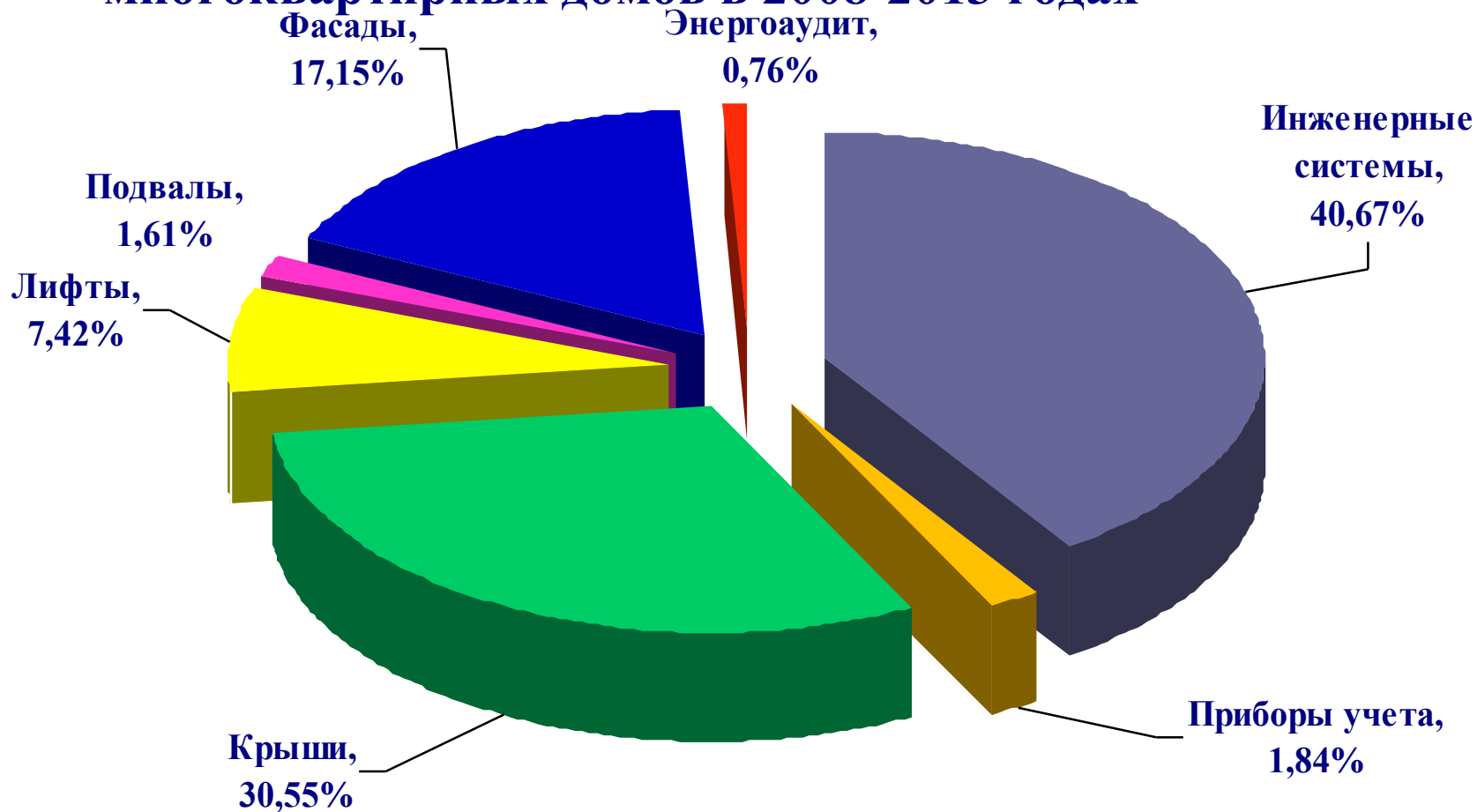
Собственники жилых помещений:

2008-2012 годы – не менее 5%;
2013-2015 годы – не менее 15%.

Информация о реализации областных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в Иркутской области в рамках Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

год	Объем средств на капитальный ремонт многоквартирных домов, тыс. руб.					Кол-во МКД, шт.	Кол-во жителей чел.
	Всего	в том числе средства					
		Фонда	областного бюджета	местных бюджетов	собственников		
2008	605 776,1	407 808,5	57 000,0	110 678,8	30 288,8	453	61 757
2009	1 220 989,0	1 075 446,8	0,0	84 492,5	61 049,7	597	73 586
2010	1 677 646,5	1 408 145,6	0,0	185 618,3	83 882,6	672	71 480
2011	271 257,3	187 556,3	0,0	70 138,1	13 562,9	150	14 626
2012	565 204,8	392 252,1	39 284,0	105 408,4	28 260,3	193	22 987
2013	417 489,7	133 555,0	134 048,2	87 263,0	62 623,5	128	16 782
Итого	4 758 363,4	3 604 764,3	230 332,2	643 599,1	279 667,8	2 196	261 218

Распределение по видам работ средств, направленных на капитальный ремонт многоквартирных домов в 2008-2013 годах



Итоги инвентаризации многоквартирных домов на территории Иркутской области

Всего многоквартирных домов – **14 730** ед.

Общая площадь помещений в многоквартирных домах - **33,44** млн. кв. м

Общая площадь помещений в многоквартирных домах с износом более 30% - **14,18** млн. кв. м

Основные проблемы в жилищной сфере

- **Высокий моральный и физический износ жилищного фонда;**
- **Не достаточно высокий уровень благоустройства жилья;**
- **Неосознание гражданами прав и обязанностей собственника жилья, непонимание механизма управления многоквартирными домами, низкая активность.**

**1. Федеральный закон
от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ
«О внесении изменений в Жилищный
кодекс Российской Федерации и отдельные
законодательные акты Российской
Федерации»**

**2. Федеральный закон
от 27 декабря 2013 года № 417-ФЗ
«О внесении изменений в Жилищный
кодекс Российской Федерации и отдельные
законодательные акты Российской
Федерации»**

Статья 2. ЖК РФ

Органы государственной власти и органы местного самоуправления обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

п. 6.1

Организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

Жилищный кодекс РФ дополнен

Раздел IX. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Субъекты Российской Федерации обязаны на уровне закона субъекта урегулировать ряд вопросов по организации **проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории региона.**

Первоочередные действия Правительства Иркутской области для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта МКД

- 1. Принятие закона Иркутской области, регулирующего вопросы обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.**
- 2. Создание регионального оператора.**
- 3. Установление минимального размера взноса на капитальный ремонт.**
- 4. Утверждение региональной программы капитального ремонта.**
- 5. Принятие нормативных правовых актов Правительства Иркутской области, обеспечивающих создание региональной системы капитального ремонта, предусмотренных статьей 167 ЖК РФ.**



**Закон Иркутской области
от 27 декабря 2013 года № 167-оз**

**«Об организации проведения
капитального ремонта общего
имущества в многоквартирных
домах на территории
Иркутской области»**

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР – ключевое звено
при создании эффективной системы
капитального ремонта многоквартирных домов

Законом Иркутской области определено:

1. Порядок создания регионального оператора
(региональный оператор области создается
Правительством Иркутской области,
организационно-правовая форма – ФОНД;
2. Функции регионального оператора, в т.ч порядок
финансирования мероприятий по капитальному ремонту
многоквартирных домов.
3. Порядок использования региональным оператором его
имущества.
4. Порядок открытия региональным оператором счетов в
российских банках.
5. Требования к финансовой устойчивости регионального
оператора.

**Распоряжение Правительства Иркутской области
от 29 ноября 2013 года № 528-рп
«О создании Фонда капитального ремонта
многоквартирных домов Иркутской области»**

- 1. Создать Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области (далее – Фонд).**
- 2. Определить, что Фонд является специализированной некоммерческой организацией, основной целью деятельности которого является обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области**
- 3. Министерству жилищной политики и энергетики Иркутской области:**
 - 1) выступить учредителем создаваемого Фонда;**
 - 2) назначить руководителя Фонда, заключив с ним трудовой договор в срок до 15 января 2014 года;**
 - 3) обеспечить финансирование Фонда за счет средств областного бюджета.**

ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

По работе с гражданами

- аккумуляция средств собственников;
- оформление договоров с собственниками по организации капремонт;
- формирование и выставление платежных документов;

По проведению капремонта

- организация проведения капитального ремонта;
- функции технического заказчика.

Административно-правовое обеспечение

- бухгалтерский и налоговый учет и отчетность;
- юридическая работа;
- делопроизводство ;
- административно-хозяйственное обеспечение.

СТ 178, 179 ЖК РФ

- Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации.
- Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.
- Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Статья 13. ЖК РФ

Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений

п . 8.2

Установление минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Статья 154. ЖК РФ

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения (жилого и нежилого) в многоквартирном доме включает в себя:

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

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Принципы установления минимального размера взноса

1. Установление минимального размера взноса на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и работ по капитальному ремонту МКД, необходимых для восстановления строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов.
2. Устанавливаемый минимальный размер взноса должен быть доступным для граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах, с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
3. Финансовые средства, формируемые исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, с учетом планируемых мер финансовой бюджетной поддержки должны обеспечивать выполнение региональной программы капитального ремонта.

Законом Иркутской области установлено:

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику, в месяц.

2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт дифференцируется в зависимости от:

- климатических условий и географического расположения (северные и южные районы Иркутской области);
- типа и этажности многоквартирного дома;
- степени благоустройства и состава общего имущества многоквартирного дома.

**Постановление Правительства Российской Федерации от 21 февраля 2013 г. N 146
«О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОПЛАТЫ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ
НА 2013 - 2015 ГОДЫ»**

Федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц, руб.	2013 ГОД	2014 ГОД	2015 ГОД
Иркутская область	8,1	8,7	9,3

Постановление Правительства Иркутской области от 17 февраля 2014 года № 54-пп

№ п/п	Тип и этажность многоквартирного дома	Минимальный взнос, руб./кв. м в месяц	
		в южных районах	в северных районах
1	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенный лифтовым оборудованием и мусоропроводом с количеством этажей 6 и более	7,87	9,03
2	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенный лифтовым оборудованием и мусоропроводом с количеством этажей 6 и более	7,32	8,39
3	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения с количеством этажей от 1 до 6	5,85	6,71
4	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения с количеством этажей от 1 до 6	5,30	6,07
5	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения и отопления, и одной или несколькими внутридомовыми инженерными системами (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения) с количеством этажей от 1 до 6	4,95	5,68
6	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовой инженерной системой электроснабжения, с печным отоплением с количеством этажей от 1 до 3	3,41	3,90

Предоставление субсидий малоимущим гражданам и мер дополнительной социальной поддержки отдельным категориям граждан на оплату взноса на капитальный ремонт

1. В размере регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг будет учитываться минимальный размер взноса на капитальный ремонт, т. е. размер субсидий малоимущим гражданам, являющимися собственниками жилых помещений, будет увеличен (статья 159 ЖК РФ).
2. Меры дополнительной социальной поддержки (льготы) отдельным категориям граждан (ветераны, инвалиды, работники социальной сферы в сельской местности и пр.) устанавливаются федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Статья 170. ЖК РФ

Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда

1. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта данного многоквартирного дома.

Способы формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД

I.

**Специальный счет
многоквартирного
дома**

**(финансирование через
индивидуальное
накопление)**

II.

**Региональный
Оператор**

**(централизованная
система капитального
ремонта МКД)**

Собственники помещений в МКД определяют способ формирования фонда капитального ремонта на общем собрании в соответствии с требованиями ЖК РФ

Статья 44. ЖК РФ

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта,
- размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт,
- выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;
- принятие решений о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 46. ЖК РФ

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам капитального ремонта, поставленным на голосование, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1 голос - 1 кв. м площади помещения

Для формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, решением общего собрания должны быть определены:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса;
- 2) перечень работ по капитальному ремонту в составе не менее чем, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;
- 3) сроки проведения капитального ремонта, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- 4) владелец специального счета;
- 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Владельцем специального счета может быть:

- ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать;
- ЖСК, ЖК, иной СК;
- Региональный оператор.
- Собственники помещений вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном спецсчете.
- На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирного дома.

Схема выбора и реализации способа формирования фонда капитального ремонта (ФКР) многоквартирного дома

ШАГ 1.



- Договор специального счета является **бессрочным**.
- На денежные средства, находящиеся на специальном счете, **не может быть обращено взыскание** по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, на получение кредита или займа на капитальный ремонт.
- В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, **не включаются в конкурсную массу**.
- Специальный счет открывается на имя владельца счета при предъявлении **протокола общего собрания** собственников помещений в многоквартирном доме.
- Специальный счет может быть открыт в **российских** кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет **не менее чем двадцать миллиардов рублей и расположенных на территории региона**.

Статья 36.1 ЖК РФ

- Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.
- Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.
- При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.
- Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

Статья 155. ЖК РФ

Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

- Члены ТСЖ, ЖСК, ЖК или СК, а также не являющимися членами собственники помещений, вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, с оплатой коммунальных услуг, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт.
- Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации

Статья 158 ЖК РФ

- Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Статья 169 ЖК РФ

- Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом.

Статья 171. ЖК РФ

- В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на основании платежных документов, представленных лицом, определенным общим собранием собственников на специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статья 173 ЖК РФ

- Собственники в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имеют право изменить способ формирования фонда капитального ремонта
- В случае, если на проведение капитального ремонта в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта допускается при условии полного погашения такой задолженности.

- Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления Региональному оператору решения общего собрания собственников.
- Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников.

ТСЖ, ЖСК, управляющая организация, при непосредственном управлении - организация, предоставляющая услуги по содержанию и текущему ремонту:

- производит начисление взноса на капитальный ремонт, процентов за несвоевременно внесенные взносы;
- получает кредит или займ для проведения работ по капитальному ремонту;
- заключает договор подряда на выполнение работ по капитальному ремонту;
- осуществляет функции технического заказчика;
- подписывает акты выполненных работ и производит оплату за счет средств на специальном счете (только ТСЖ, ЖСК) , кредита или займа;
- производит погашение за счет средств фонда капитального ремонта кредита или займа, процентов за пользование кредитом или займом..

Законом Иркутской области установлены порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта.

Программа включает:

- перечень ВСЕХ многоквартирных домов за исключением домов, признанных в установленном порядке аварийными, дифференцированный по муниципальным образованиям Иркутской области (городской округ, муниципальный район, поселение);
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- плановый период (5 лет) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

По итогам инвентаризации - 14 730 домов.

Статья 166. ЖК РФ

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту включает в себя:

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

Законом Иркутской области Перечень услуг и (или) работ дополнен:

- 1) ремонт и замена мусоропроводов;**
- 2) работы по благоустройству и озеленению земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если границы и размер земельного участка определены в соответствии с требованиями земельного законодательства;**
- 3) разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;**
- 4) оказание услуг по проведению строительного контроля в процессе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.**

1. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок 30 лет с дальнейшей пролонгацией.
2. Региональная программа капитального ремонта рассматривается Правительством Иркутской области на заседании и утверждается **постановлением Правительства Иркутской области.**
3. Региональная программа капитального ремонта подлежит ежегодной актуализации не реже чем один раз в год, не позднее 25 декабря каждого года.
4. Региональная программа капитального ремонта на **2014-2043 годы** утверждена **20 марта 2014 года** Постановлением Правительства Иркутской области **№138-пп.**

Статья 168 ЖК РФ

- В первоочередном порядке предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения.
- Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации.

**Законом Иркутской области определена
очередность проведения капитального ремонта
многоквартирных домов с учетом
дополнительных критериев:**

- 1) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома;**
- 2) физический износ многоквартирного дома;**
- 3) требуемые виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;**
- 4) наличие совета многоквартирного дома;**
- 5) финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме – уровень сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги (среднегодовой за прошедший год).**

Законом Иркутской области определена:

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у собственников помещений по истечении пяти календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта. с 1 сентября 2014 года.

Региональная программа капитального ремонта опубликована 31 марта 2014 года в 48 газете «Областная», № 34.

Законом Иркутской области определено основное положение при использовании средств собственников

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора области, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, только если указанные многоквартирные дома расположены на территории того же городского округа, муниципального района Иркутской области.

Статья 170 ЖК РФ

1. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение трех месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта.
(апрель – июнь 2014 года).
2. Орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято в течение двух месяцев.
3. В случае, если собственники помещений в МКД не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете Регионального оператора.

Статья 170 ЖК РФ

▪ В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта, уточнения видов работ по капитальному ремонту, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны ежегодно утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Законом Иркутской области определен порядок утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта.

- Региональный оператор ежегодно подготавливает проект краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта на следующий календарный год и представляет его в Министерство не позднее 1 июня предшествующего года
- Министерство не позднее 1 июля года, предшествующего планируемому году, утверждает краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта.
- Краткосрочный план реализации региональной программы ремонта, утвержденный Министерством, подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном портале Иркутской области в сети Интернет.
- Местные администрации муниципальных образований ежегодно не позднее 1 июня года, предшествующего планируемому году, утверждают краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта на территории соответствующего муниципального образования.

Ежегодная актуализация региональной программы осуществляется на основании следующих сведений:

- 1. О вводе многоквартирного дома в эксплуатацию после строительства или реконструкции.**
- 2. О признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.**
- 3. Об изъятии для государственных, муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.**

Сведения предоставляются в Министерство органами местного самоуправления не позднее 30 календарных дней со дня выдачи разрешения о вводе в эксплуатацию, решения о признании дома аварийным и об изъятии земельного участка.

4. На основании ежегодного отчета по результатам технического мониторинга многоквартирных домов, проводимого Службой государственного жилищного и строительного надзора совместно с Региональным оператором (сведения о техническом состоянии общего имущества в многоквартирных домах).

5. О переносе срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период и (или) сокращение перечня видов работ по капитальному ремонту по решению, принятому собственниками помещений в этом многоквартирном доме

Сведения предоставляются в Министерство собственниками помещений в многоквартирном доме не позднее пяти рабочих дней со дня принятия такого решения.

ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Статья 189 ЖК РФ

- Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению:
 - лица, осуществляющего управление многоквартирным домом;
 - лица, осуществляющего выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества (при непосредственном управлении);
 - регионального оператора;
 - по собственной инициативе.

- Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, либо региональный оператор представляет предложения о:
 - 1) сроке начала капитального ремонта,
 - 2) необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ,
 - 3) их стоимости,
 - 4) порядке и об источниках финансирования капитального ремонта.

- Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через 3 месяца с момента получения предложений обязаны рассмотреть указанные предложения и на общем собрании утвердить:
 - 1) перечень работ по капитальному ремонту;
 - 2) смета расходов на капитальный ремонт;
 - 3) сроки проведения капитального ремонта;
 - 4) источники финансирования капитального ремонта;
 - 5) ЛИЦО, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

- В случае, если в срок 3 месяца собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.
- В случае, если капитальный ремонт в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (при условии необходимости проведения капитального ремонта, определенного в соответствии с ПОРЯДКОМ).

- **Владелец специального счета обязан** перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора **в течение одного месяца** с момента получения такого решения органа местного самоуправления.
- Если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в **месячный** срок, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться **в суд** с заявлением о перечислении средств на счет регионального оператора.

Статья 190 ЖК РФ

- Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.
- Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является
 - 1) акт приемки выполненных работ
 - 2) оплата аванса не более чем 30% стоимости работ по капитальному ремонту, в том числе работ по разработке ПСД.
- Акт приемки должен быть согласован:
 - 1) с органом местного самоуправления,
 - 2) лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений. если есть решение общего собрания собственников о проведении капитального ремонта.

- Размер 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, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
- Превышение этой предельной стоимости, а также оплата других видов работ, не установленных ЖК РФ и областным законом, осуществляется за счет средств собственников, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Правовые акты Правительства Иркутской области:

1. **Размер 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,
2. **Порядок привлечения региональным оператором подрядных организаций** для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме **на конкурсной основе**.
3. **Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта** общего имущества в многоквартирном доме.

Правительство Российской Федерации осуществляет **методическое обеспечение** установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

- 1) подготовить и направить собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;
- 2) обеспечить подготовку задания на выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;
- 3) привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры;
- 4) контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;
- 5) осуществлять приемку выполненных работ.

Учет фондов капитального ремонта

Региональный оператор области ежеквартально не позднее последнего числа месяца, следующего за отчетным кварталом представляет в Службу государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области сведения:

1. Перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора;
2. О размере каждого фонда капитального ремонта по состоянию на последнее число отчетного квартала;
3. О размере взносов на капитальный ремонт, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме, по каждому фонду капитального ремонта по состоянию на последнее число отчетного квартала;
4. О размере задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт по каждому фонду капитального ремонта по состоянию на последнее число отчетного квартала;
5. О размере средств, потраченных из каждого фонда капитального ремонта на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Владелец специального счета ежеквартально не позднее последнего числа месяца, следующего за отчетным кварталом представляет в Службу государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области сведения:

- 1. О размере остатка средств на специальном счете на последнее число отчетного квартала;**
- 2. О размере взносов на капитальный ремонт, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме на специальный счет на последнее число отчетного квартала.**

Если региональный оператор области и владелец специального счета не представил в Службу в установленные сроки вышеуказанные сведения, Служба направляет региональному оператору области и владельцу специального счета требование о представлении указанных сведений.

Статья 181 ЖК РФ

В случае, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта:

- были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту в данном многоквартирном доме,,
- оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора,
- повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется,

средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Законом Иркутской области определен порядок зачета средств

- Зачет средств, затраченных на выполнение отдельных работ по капитальному ремонту осуществляется:
 1. путем приостановления обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт на определенный период;
 2. путем уменьшения размера взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на определенный период.
- Средства засчитываются на основании обращения, принятого на общем собрании собственников, которое должно содержать перечень работ, проведенных ранее срока, стоимость и сроки их проведения. К обращению должны быть приложены документы, подтверждающие оплату работ, выполненных ранее срока, а также документы, подтверждающие сведения об источниках получения средств, за счет которых были оплачены эти работы.

- Обращение и документы направляются региональному оператору области не ранее 18 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта.
- Решение о зачете средств принимается Министерством после проведения региональным оператором всей процедуры проверки, предусмотренной законом Иркутской области, направляет копию решения региональному оператору области и собственникам помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Статья 177 ЖК РФ

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию:

- о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме,
- об остатке средств на специальном счете,
- о всех операциях по данному специальному счету.

Статья 183 ЖК РФ

Региональный оператор по запросу предоставляет следующие сведения собственникам помещений и лицу, ответственному за управление многоквартирным домом:

- размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;
- размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Постановление Правительства Иркутской области от 23 января 2014 года № 20-пп

«Об установлении порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений»

Статья 174 ЖК РФ

- В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.
- В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

Постановление Правительства Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 626-пп

«Порядок выплаты владельцем специального счета и региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома»

**Постановление Правительства Иркутской области
от 28 марта 2014 года № 172-пп**

**«Порядок проведения мониторинга технического
состояния многоквартирных домов»**

**Постановление Правительства Иркутской области
от 28 марта 2014 года № 171-пп**

**«Порядок осуществления контроля за целевым
расходованием денежных средств,
сформированных за счет взносов на капитальный
ремонт, и обеспечением сохранности этих средств»**

Проект

**«Порядок и условия проведения конкурса по
отбору российских кредитных организаций для
открытия счета (счетов) региональным
оператором, в т. ч. и специальных»**

Статья 20 ЖК РФ

Государственный жилищный надзор

Проверки деятельности региональных операторов проводятся с любой периодичностью и без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок. Срок проведения проверок не ограничивается.

Внеплановые проверки региональных операторов проводятся без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления региональных операторов о проведении таких проверок.

Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, осуществляется **службой государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области.**

Контроль за целевым расходованием денежных средств осуществляется в отношении:

- 1) соответствия объема финансирования, направленного на капитальный ремонт, размеру предельной стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) соответствия объема и видов выполненных работ объему, предусмотренному договором о выполнении работ по капитальному ремонту.

Контроль за обеспечением сохранности денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора, на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, на специальном счете, владельцем которого является товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, осуществляется **службой государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области**.

Контроль за обеспечением сохранности денежных средств осуществляется в отношении:

- 1) вносимых собственниками ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и не использованных на проведение мероприятий по капитальному ремонту;
- 2) соответствия остатка денежных средств на специальном счете и счете, счетах регионального оператора сумме внесенных взносов собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с учетом использованных денежных средств по соответствующим договорам.

**Официальный интернет-сайт
Министерства жилищной политики
и энергетики Иркутской области**

<http://gkh.irkobl.ru>

**Раздел
«КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ»**

1. **Закон Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».**
2. **Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов на 2014-2043 годы.**
3. **Информация Министерства по определению способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.**
4. **Рекомендации по проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**
5. **Примерная форма протокола общего собрания.**
6. **Правовые акты Правительства Иркутской области по вопросам капитального ремонта многоквартирных домов.**

**Специализированная
некоммерческая организация
«Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов
Иркутской области»**

**г. Иркутск, ул. Свердлова,
д. №10, 4 этаж,
тел. 28-01-27**



Благодарю за внимание!