



ФОНД ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

**СПРАВОЧНИК ПОТРЕБИТЕЛЯ
ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

ВЫПУСК № 2

**ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СЧЁТЕ, СЧЕТАХ
РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**



2019

В этом выпуске:

Кто такой региональный оператор?

Тратятся ли взносы собственников, перечисляемые на капитальный ремонт, на содержание самого регионального оператора?

В какие сроки региональный оператор должен представить собственникам помещений предложение о капитальном ремонте многоквартирного дома?

Что должно включать в себя предложение регионального оператора о капремонте?

Кто может быть инициатором общего собрания для принятия решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

В какой срок собственники помещений в многоквартирных домах должны принять решения по предложению регионального оператора о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

Какие решения должны быть приняты на общем собрании для проведения капитального ремонта многоквартирного дома по предложению регионального оператора?

Что будет, если собственники не примут никаких решений?

Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме, капремонт в котором проводит региональный оператор, принять решение об изменении перечня работ по капитальному ремонту?

Могут ли собственники принять решение о проведении капитального ремонта с использованием более качественных и дорогостоящих материалов, инженерного оборудования, чем используют подрядчики регионального оператора?

Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме, капремонт в котором проводит региональный оператор, принять решение об изменении сроков проведения капитального ремонта?

Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме со специальным счетом принять решения об изменении сроков проведения, перечня работ по капитальному ремонту?

Какова роль управляющей организации в проведении капитального ремонта, если за него отвечает региональный оператор?

Кто и как выбирает подрядную организацию для выполнения работ по капитальному ремонту, за проведение которого отвечает региональный оператор?

Как собственники помещений в многоквартирном доме могут контролировать действия регионального оператора по финансированию расходов на капитальный ремонт общего имущества в своём многоквартирном доме?

Как осуществляется контроль выполнения работ / услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома, формирующего фонд капремонта у регионального оператора?

Как собственники помещений в многоквартирном доме участвуют в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту?

Предусмотрена ли ответственность регионального оператора и гарантии качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, организованному региональным оператором?

Что должны сделать собственники помещений в многоквартирном доме, чтобы обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту подрядчиками, привлечёнными региональным оператором?

Какие могут быть последствия, если собственники не пускают подрядчика регионального оператора в свои квартиры для проведения капитального ремонта?

Как изменить способ формирования фонда капремонта – перейти от регионального оператора к специальному счёту?



1. Кто такой региональный оператор?

Региональный оператор – это специализированная некоммерческая организация, созданная в каждом субъекте Российской Федерации для организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых не взяли на себя ответственность за проведение капитального ремонта (не приняли решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте).

Региональный оператор обязан провести капитальный ремонт многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на его счёте, в объёме и в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта (ЖК РФ, ст. 182, ч. 1).

Региональный оператор выполняет следующие функции по организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов (См. ЖК РФ, ст. 171, 180, 182, 183):

1. аккумулирует взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в таких многоквартирных домах, в том числе:
 - ⇒ представляет собственникам помещений в многоквартирном доме (сам или с помощью расчётного центра) платёжные документы для уплаты взносов;
 - ⇒ ведёт учёт поступивших взносов – по дому в целом и отдельно в отношении каждого собственника помещений в многоквартирном доме;
 - ⇒ применяет установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов;
2. осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе:
 - ⇒ обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости - подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждает проектную документацию, несёт ответственность за её качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;
 - ⇒ привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры;
 - ⇒ контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;
 - ⇒ осуществляет приёмку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечивает создание соответствующих комиссий;
3. финансирует расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
4. взаимодействует с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта в многоквартирных домах.

Региональный оператор может использовать средства, полученные от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на его счёте, только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. При этом средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта других многоквартирных домов (ЖК РФ, ст. 179, ч. 3 и 4). Именно поэтому внесение взносов на капитальный ремонт на счёт регионального оператора и финансирование региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов по «очереди», установленной региональной программой, часто называют «общим котлом» (хотя можно назвать и «кассой взаимопомощи»).



2. Тратятся ли взносы собственников, перечисляемые на капитальный ремонт, на содержание самого регионального оператора?

Нет, взносы на капитальный ремонт, которые собственники помещений в многоквартирных домах направляют на счёт регионального оператора, расходуются только на цели, установленные статьёй 174 жилищного кодекса, а именно на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам (ч. 3 ст. 179 ЖК РФ).

На эти же цели расходуются и другие средства, помимо взносов, составляющие фонд капитального ремонта дома: уплаченные собственниками пени за просрочку платежей, проценты за пользование денежными средствами фондов капитального ремонта на счетах регионального оператора, доходы от размещения средств фонда капитального ремонта, а также средства государственной или муниципальной финансовой поддержки (ч. 1 ст. 170 ЖК РФ).

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор использует средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома по решению собственников помещений таком доме (ч. 2 ст. 174 ЖК РФ).

Использование средств фондов капитального ремонта на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается (см. часть 3 ст. 179 ЖК РФ). Оплата административно-хозяйственных расходов регионального оператора осуществляется за счёт средств бюджета субъекта Российской Федерации.



3. В какие сроки региональный оператор должен представить собственникам помещений предложение о капитальном ремонте многоквартирного дома?

Региональный оператор должен сделать собственникам помещений в многоквартирном доме предложение о проведении капитального ремонта не позднее, чем за 6 месяцев до начала года до наступления того года, на который региональной программой предусмотрен капитальный ремонт (ЖК РФ, ст. 189, ч. 3). При этом Жилищный кодекс дал право субъекту Российской Федерации установить иной срок (ЖК РФ, ст. 189, ч. 3). Например, Постановлением Правительства Москвы установлено, что предложение о проведении капитального ремонта представляется собственникам не позже чем за 1 месяц до наступления года, в течение которого должен быть проведён капитальный ремонт (Постановление Правительства Москвы от 17.02.2015 N 65-ПП «Об утверждении Порядка разработки и утверждения краткосрочного плана реализации в 2015 и 2016 годах региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы», п. 1 (1).1). Данным постановлением также определено, что Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы представляет предложение о проведении капитального ремонта путём размещения на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (адрес сайта Фонда - www.fond.mos.ru). Фонд также должен разместить в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме, уведомление о размещении на официальном сайте Фонда предложения о проведении капитального ремонта.





4. Что должно включать в себя предложение регионального оператора о капремонте?

Предложение о проведении капитального ремонта должно включать в себя 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 общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ЖК РФ, ст. 189, ч. 3).

Региональный оператор разрабатывает предложение о проведении капитального ремонта, основываясь на утверждённой региональной программе, а также краткосрочном плане реализации региональной программы, если краткосрочный план утверждён до наступления срока направления предложения собственникам. Работы по капитальному ремонту, указанные в региональной программе, называются в общем виде, без детализации того, какие именно работы будут входить, например, в «ремонт крыши» или в «ремонт фасада». Перечень и объем работ по капитальному ремонту для конкретного многоквартирного дома будет определяться его конструктивными особенностями и наличием систем инженерно-технического обеспечения. Детальный состав работ выявляется при разработке проектной документации на проведение капитального ремонта. Если, например, выявлена необходимость отремонтировать не только защитно-декоративный слой фасадных стен, но и отремонтировать балконные плиты, заменить окна в подъездах дома, то эти работы войдут в состав ремонта фасада.

Стоимость капитального ремонта, указываемая в предложении регионального оператора, рассчитывается исходя из предельной стоимости услуг и работ, установленной субъектом Российской Федерации.

Финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме взносов, а в случае недостаточности этих средств – за счет средств регионального оператора, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, а также за счет иных не запрещенных законом средств (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ). Возмещение Фонду средств, израсходованных на капитальный ремонт, в сумме, превышающей размер сформированного фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме. При этом предложение регионального оператора о порядке и источниках финансирования капитального ремонта носит информационный характер, никаких решений по этому вопросу собственники не принимают (Ж РФ, ст. 189, ч. 5).



5. Кто может быть инициатором общего собрания для принятия решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

Инициатором общего собрания для принятия решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме могут быть:

- ⇒ любой собственник помещения в многоквартирном доме (см. ЖК РФ, ст. 45, ч. 2);
- ⇒ управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом по договору управления (ЖК РФ, ст. 45, ч. 7).

Ни у регионального оператора, ни у органов местного самоуправления нет полномочий по созыву общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на счёте регионального оператора, для принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предложением, подготовленным региональным оператором.

Если ранее решением общего собрания был определён порядок финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания управляющей организацией (правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива) (см. ЖК РФ, ст. 44, ч. 2 п. 3.5), группа собственников помещений, обладающих не менее чем 10 процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, может письменно обратиться в управляющую организацию (правление ТСЖ, кооператива) (см. ЖК РФ, ст. 45, ч. 6) для организации проведения общего собрания. При этом предварительно собственники – инициаторы собрания должны сформулировать вопросы повестки дня собрания.

Если вопросы проведения общего собрания управляющей организацией по обращению собственников помещений ещё не решены, а управляющая организация не проявляет инициативу по созыву общего собрания от своего имени, то активу собственников помещений (совету многоквартирного дома, одному или группе собственников) рекомендуется стать инициаторами проведения общего собрания. При этом очень полезно заручиться поддержкой управляющей организации в решении разных организационных вопросов (подготовке документов к вопросам повестки дня, копированию форм бюллетеней, сканированию оригиналов решений и т.д.).

6. В какой срок собственники помещений в многоквартирных домах должны принять решения по предложению регионального оператора о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

Срок для принятия собственниками помещений решений по предложению регионального оператора ограничен - всего 3 месяца (ЖК РФ, ст. 189, ч. 4), если более продолжительный срок не установлен субъектом Российской Федерации. В течение этого срока собственники обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса.

Чем раньше активные собственники среагируют на уведомление регионального оператора, тем в большей мере они смогут использовать отпущенный срок для организации большинства собственников помещений в доме для принятия решений о проведении капитального ремонта. Напоминаем: для принятия решений о проведении капитального ремонта необходимо не менее 2/3 голосов от всех голосов собственников помещений в доме (см. ЖК РФ, ст. 44, ч. 2 и 46, ч. 1)!



7. Какие решения должны быть приняты на общем собрании для проведения капитального ремонта многоквартирного дома по предложению регионального оператора?

В случае формирования фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме должны быть приняты решения для определения или утверждения:

- 1) перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определённой в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 190 Жилищного кодекса;
- 3) лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (ЖК РФ, ст. 189, ч. 5).

В повестку дня общего собрания должны быть включены все вопросы, решения по которым требуются Жилищным кодексом, и в формулировке, максимальной близкой к формулировкам Жилищного кодекса. Не допускается включать в повестку дня общего собрания пункт «Разное», а также объединять в одной формулировке разные по содержанию вопросы (см. п. 16 «Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утв. приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр»).



8. Что будет, если собственники не примут никаких решений?

Если в срок, установленный Жилищным кодексом (см. ч. 4 ст. 189), собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, то в течение месяца со дня истечения указанного срока орган местного самоуправления города или района, где расположен данный дом, примет решение о проведении капитального ремонта в этом доме и уведомит собственников помещений о своём решении (см. ЖК РФ, ст. 189, ч. 6). Если же капитальный ремонт требуется в срочном порядке из-за возникновения в доме аварии или иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, то решение о проведении капитального ремонта в таком доме принимается в порядке, установленном субъектом Российской Федерации и в объёме, необходимом для ликвидации последствий аварии или иных чрезвычайных ситуаций (см. там же).

Может сложиться впечатление, что собственникам помещений и не нужно прикладывать усилий для созыва общего собрания для рассмотрения и принятия решений по предложению регионального оператора. Однако созыв общего собрания и принятие им решений чрезвычайно важны, если есть необходимость изменить сроки проведения каких-то работ, а также для того, чтобы выбрать лицо или лиц, которые получают полномочия действовать от имени всех собственников помещений при приёмке выполненных работ по капитальному ремонту. Поэтому, несмотря на все организационные сложности, настойчиво рекомендуем активным собственникам помещений – проявите инициативу и созовите общее собрание в своём доме!



9. Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме, капремонт в котором проводит региональный оператор, принять решение об изменении перечня работ по капитальному ремонту?

Предложение регионального оператора по перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту строго следует региональной программе капитального ремонта, в которой устанавливается перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту для каждого многоквартирного дома (см. ЖК РФ, ст. 168, ч. 2, п. 2). У собственников помещений нет возможности исключить из предложенного региональным оператором перечня какую-то работу, которую региональная программа установила как обязательную, если только не будет доказано, что в доме нет тех конструкций или инженерных систем, капитальный ремонт которых ошибочно запланирован в региональной программе или запланированные работы были проведены ранее (ЖК РФ, ст. 168, ч. 4, п. 1 и 2).

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять на общем собрании решение о дополнении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предлагаемого региональным оператором, если необходимость в таких работах технически обоснована. Будет ли учтено решение собственников, решает орган власти субъекта Российской Федерации, отвечающий за региональную программу капитального ремонта. Например, в Москве необходимость проведения дополнительных по отношению к перечню, предложенному региональным оператором, работ по капитальному ремонту в соответствии с принятым общим собранием решением устанавливает комиссия, созданная Департаментом капитального ремонта города Москвы. Решение данной комиссии является основанием для внесения Департаментом капитального ремонта города Москвы изменений в краткосрочный план, предусматривающих изменение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту (Постановление Правительства Москвы от 1 июня 2017 г. № 328-ПП, приложение, п. 8).

Обратите внимание на то, что оплата услуг и (или) работ, не указанных в ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с ч. 2 ст. 166 Жилищного кодекса, осуществляется за счёт средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт (см. ЖК РФ, ст. 190, ч. 4). Решение об учреждении такого взноса принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 8.2 ст. 156 Жилищного кодекса.

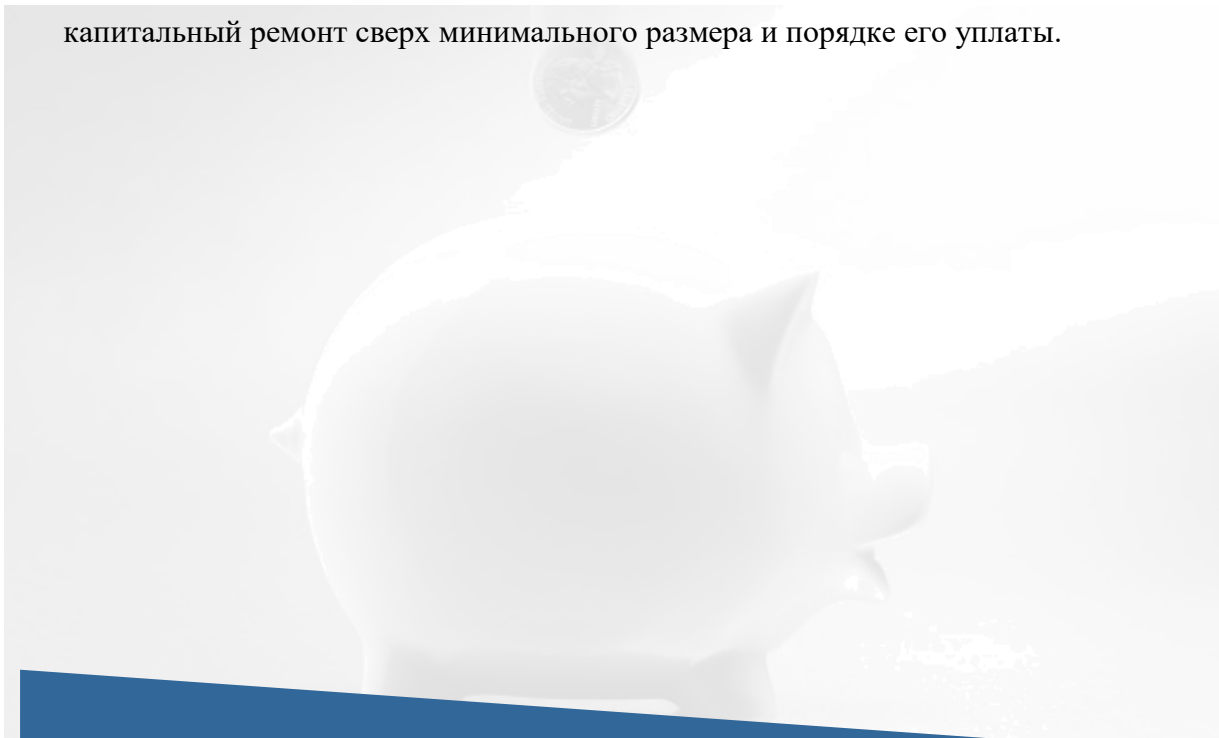


10. Могут ли собственники принять решение о проведении капитального ремонта с использованием более качественных и дорогостоящих материалов, инженерного оборудования, чем используют подрядчики регионального оператора?

Региональный оператор при заказе проектной документации на капитальный ремонт многоквартирного дома и заключении договора с подрядной организацией ограничен в установлении стоимости материалов и оборудования предельной стоимостью услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которую он может оплачивать за счёт минимального размера взноса на капитальный ремонт. Предельная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (см. ЖК РФ, ст. 190, ч. 4).

В то же время собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ЖК РФ, ст. 156, ч. 8.2). Если использование более дорогостоящих материалов и оборудования ведёт к превышению предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то оно может быть осуществлено как раз за счёт взноса собственников на капитальный ремонт сверх минимального размера (см. ЖК РФ, ст. 190, ч. 4).

Таким образом, собственники могут принять решение на общем собрании о проведении капитального ремонта с использованием более качественных и дорогостоящих материалов, инженерного оборудования, чем используют подрядчики регионального оператора помещений, но вместе с ним должно быть принято решение об учреждении дополнительного взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера и порядке его уплаты.



11. Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме, капремонт в котором проводит региональный оператор, принять решение об изменении сроков проведения капитального ремонта?

Само собой, такое решение должно быть Да, собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение о переносе сроков проведения того или иного вида работ по капитальному ремонту.

Во-первых, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме допускается перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период (ЖК РФ, ст. 168, ч. 4). В таком случае на основании принятого собственниками решения орган власти субъекта Российской Федерации, отвечающий за разработку и реализацию региональной программы капитального ремонта, вносит соответствующие изменения в региональную программу при её актуализации.

Во-вторых, при определённых обстоятельствах собственники помещений по решению общего собрания могут перенести капитальный ремонт и на более ранние сроки. Согласно ч. 2 ст. 189 Жилищного кодекса 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 или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

обосновано реальной необходимостью скорого проведения капитального ремонта тех или иных элементов общего имущества, поэтому к протоколу общего собрания нужно приложить документы, которые подтверждают такую необходимость (акты оценки технического состояния, заключения экспертизы и (или) иные подобные документы).

Изменение сроков проведения капитального ремонта должно быть отражено в региональной программе капитального ремонта и (или) краткосрочном плане её реализации, поэтому протокол общего собрания собственников помещений нужно направить в орган власти субъекта Российской Федерации, отвечающий за реализацию региональной программы капитального ремонта, который примет окончательное решение, основываясь на оценке необходимости ремонта в сроки, определённые решением общего собрания, и на финансовых возможностях регионального оператора провести данный ремонт раньше, чем запланировано региональной программой. Если такой финансовой возможности у регионального оператора нет, поскольку, например, все доступные на данный год средства регионального оператора распланированы на капитальный ремонт других домов, собственники помещений в данном доме вправе принять на общем собрании решение об учреждении дополнительного взноса для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты (см. ЖК РФ, ст. 158, ч. 1.1).

Конечно, речь о переносе капитального ремонта на более ранний срок по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может идти лишь до получения собственниками предложения регионального оператора о проведении капитального ремонта, поскольку такое предложение поступает от регионального оператора уже в непосредственной близости от наступления планового срока капитального ремонта (за 6 месяцев до наступления года, в котором такой ремонт должен быть проведён; см. ответ на вопрос № 3).

В случае же, если ремонт необходим срочно, вследствие аварии или иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, то такой ремонт будет проведён без решения собственников в объёме, необходимом для ликвидации последствий аварии, за счёт средств регионального оператора, которые предназначены на обеспечение его финансовой устойчивости, а все изменения в региональную программу будут вноситься уже постфактум при её ежегодной актуализации (см. ЖК РФ ст. 189, ч. 6).



12. Какова роль управляющей организации в проведении капитального ремонта, если за него отвечает региональный оператор?

Хотя при формировании фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора именно он обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объёме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (см. ЖК РФ, ст. 182, ч. 1), роль хорошей управляющей организации не сводится к пассивному ожиданию окончания ремонта. Например, в Москве, как и во многих других городах, принимаются нормативные правовые акты, согласно которым представитель лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, в обязательном порядке включается в состав комиссии, которая свидетельствует открытие работ и принимает выполненные работы.

Ведь согласно Жилищному кодексу управляющая организация, с которой заключён договор управления многоквартирным домом, несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание *всех* услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставление коммунальных услуг или за обеспечение готовности инженерных систем (см. ЖК РФ, ст. 161, ч. 2.3).

Исходя из этой нормы, хорошая управляющая организация при проведении капитального ремонта не упустит из виду организуемые региональным оператором процессы и будет действовать в интересах собственников помещений, в том числе:

- при необходимости сделает собственникам предложение о проведении капитального ремонта в сроки, отличающиеся от запланированных региональной программой, и обоснует это предложение;

- оценит предложение регионального оператора о проведении капитального ремонта и инициирует проведение общего собрания собственников помещений для своевременного принятия требуемых законом решений;

- будет принимать участие в предпроектном обследовании дома;

- оценит проектную документацию и сделает замечания к ней при необходимости;

- будет контролировать ход и качество работ по капитальному ремонту совместно с собственниками либо как их уполномоченный общим собранием представитель;

- будет участвовать в открытии работ и приёмке выполненных работ;

- примет и оценит передаваемые ей региональным оператором копии документов о проведённом капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта (см. ЖК РФ, ст. 189, ч. 8), и включит их в состав технической документации на многоквартирный дом.



13. Кто и как выбирает подрядную организацию для выполнения работ по капитальному ремонту, за проведение которого отвечает региональный оператор?

В соответствии с Жилищным кодексом региональный оператор обязан привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры (см. ЖК РФ, ст. 182). Привлечение подрядных организаций должно осуществляться в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, который предусматривает конкурентные способы определения региональным оператором поставщиков (подрядчиков, исполнителей) (см. ЖК РФ, ст. 180, ч. 1.1).

Порядок привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждён постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 г. № 615 (см. Положение о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

Согласно этому документу подрядные организации должны привлекаться на принципах информационной открытости, добросовестной конкуренции, эффективности использования средств регионального оператора и средств государственной поддержки, создания условий для своевременного и полного удовлетворения потребностей в ремонте с требуемыми показателями цены, качества, надёжности и др.

Определение подрядчиков проводится в два этапа. Сначала осуществляется предварительный отбор подрядных организаций, по результатам которого формируется реестр квалифицированных подрядных организаций, имеющих право принимать участие в конкурсах на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории субъекта Российской Федерации. Сводный реестр квалифицированных подрядчиков размещается на сайте www.zakupki.gov.ru. На втором этапе из числа подрядных организаций, включённых в реестр, осуществляется конкурентный отбор подрядчиков для проведения капитального ремонта в конкретных многоквартирных домах на основе технических заданий и с применением строгих процедур электронного аукциона, установленных законодательством.

Региональный оператор должен предоставить собственникам помещения в многоквартирном доме и (или) лицу, ответственному за управление многоквартирным домом, сведения о заключённых договорах с подрядными организациями об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.



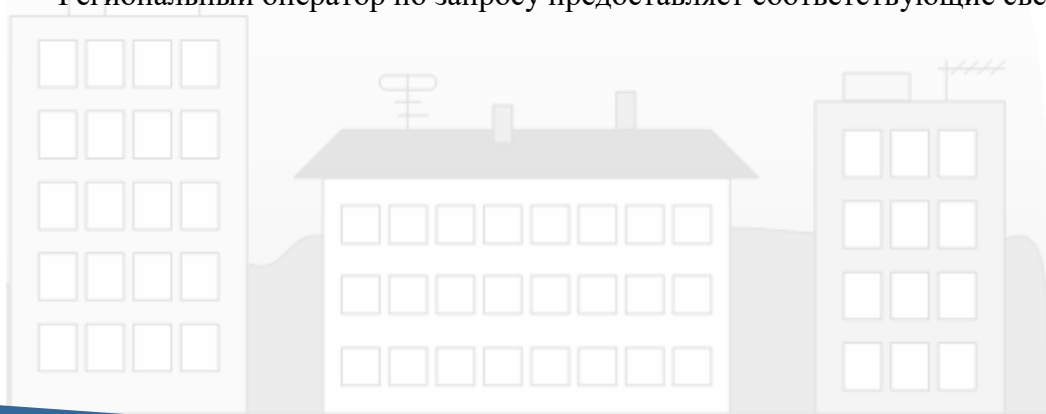
14. Как собственники помещений в многоквартирном доме могут контролировать действия регионального оператора по финансированию расходов на капитальный ремонт общего имущества в своём многоквартирном доме?

Согласно Жилищному кодексу к функциям регионального оператора относится финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счёте (счетах) регионального оператора. Региональный оператор финансирует эти расходы в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета (см. ЖК РФ, ст. 180, ч. 1, п. 4). Региональный оператор ведёт учёт фондов капитального ремонта в соответствии с ч. 1 ст. 183 Жилищного кодекса.

Собственники помещений, а также товарищество собственников жилья, жилищный (жилищно-строительный) кооператив, управляющая организация вправе направлять региональному оператору запросы (см. ЖК РФ, ст. 183, ч. 3) на предоставление сведений, содержащихся в системе учёта фондов капитального ремонта, в том числе сведения о:

- размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;
- размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- кредитах, займах, привлечённых региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов (ЖК РФ, ст. 183, ч. 2).

Региональный оператор по запросу предоставляет соответствующие сведения.





15. Как осуществляется контроль выполнения работ / услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома, формирующего фонд капремонта у регионального оператора?

Контроль качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома подрядной организацией и соответствия таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации осуществляет региональный оператор, являющийся техническим заказчиком капитального ремонта (см. ЖК РФ, ст. 180, ч. 1, п. 3 и ст. 182, ч. 2, п. 4). Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, когда контроль за проведением капитального ремонта как технический заказчик осуществляет орган местного самоуправления и (или) муниципальное бюджетное или казённое учреждение (см. ЖК РФ, ст. 182, ч. 4). В осуществлении контроля могут принимать участие общественные организации, органы общественного контроля и др., могут существовать специальные комиссии, создаваемые на уровне города. Например, в Москве активную роль играет городская комиссия по обеспечению общественного контроля за реализацией региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, включающая членов Общественной палаты города Москвы, депутатов Московской городской Думы, районных депутатов, представителей профессионального и экспертного сообщества, жилищных объединений и общественных организаций (см. решение Совета Общественной платы города Москвы от 29.09.2015, Протокол № 15).

Органы государственного жилищного надзора не уполномочены контролировать сроки и качество оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома подрядной организацией регионального оператора, но они осуществляют предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований к деятельности региональных операторов и организаций, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Органы государственного жилищного надзора могут по заявлению гражданина или информации из других источников провести проверку по факту нарушения требований к порядку осуществления капитального ремонта общего имущества в данном доме (см. ЖК РФ, ст. 20).

Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме как-то участвовать в контроле сроков и качества капитального ремонта? Ответ – да, могут, и от контроля собственников, как показывает практика, многое зависит. Собственники помещений могут проконтролировать:

- полноту, актуальность и достоверность сведений об общем имуществе в многоквартирном доме, указанные в заключении о предпроектном обследовании, соответствие перечня и параметров элементов общего имущества действительности;

- полноту, актуальность и достоверность сведений о составе и состоянии общего имущества, указанных в проектной документации, учёт в проектной документации решений собственников о дополнении перечня работ или о требованиях к качеству ремонта, если такие решения были ранее приняты общим собранием и представлены в уполномоченный орган власти субъекта Российской Федерации;

- соответствие состава и количества подготовленных для капитального ремонта в доме материалов и оборудования проектной документации;

- соответствие проводимых работ проектной документации, соответствие используемых при проведении работ по капитальному ремонту материалов установленным требованиям;

- складирование строительных материалов в доме, уборку и вывоз строительных отходов, мусора, соблюдение технической и пожарной безопасности, противоаварийных мероприятий, общественного порядка и др.

Все замеченные нарушения следует активировать и направлять представителям регионального оператора, ответственным за проведение капитального ремонта в данном доме.

Для того, чтобы контроль со стороны собственников был оперативным, рекомендуется на общем собрании собственников выбрать комиссию, которая будет выполнять основные действия и в которую может представить сведения любой собственник, ставший свидетелем каких-либо нарушений со стороны работников подрядчика (см. практическое пособие жилищному активисту «Дорожная карта капитального ремонта многоквартирного дома» по ссылке:

<http://www.urbanecomomics.ru/KRkalendarIUE2019>).



16. Как собственники помещений в многоквартирном доме участвуют в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту?

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора, участвуют в осуществлении приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме (ЖК РФ, ст. 181, ч. 2, п. 3). Для реализации этого права Жилищный кодекс предлагает собственникам помещений в многоквартирном доме на общем собрании определить лицо, которое будет уполномочено от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (ЖК РФ, ст. 189, ч. 5, п. 3). Собственники могут выбрать не одного, а нескольких человек – комиссию - для участия в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ и контроля хода и качества работ в доме (см. ответ на предыдущий вопрос).

Региональный оператор обязан включить представителя (представителей) собственников помещений в многоквартирном доме в состав комиссии по приёмке выполненных работ (ЖК РФ, ст. 182, ч. 2, п. 5). Уполномоченный представитель (представители) собственников должен получить от регионального оператора уведомление о времени, дате и месте работы комиссии по приёмке работ по капитальному ремонту. Надо учесть, что такая комиссия не только принимает выполненные работы, но и подписывает акты об открытии работ, и представителю собственников следует принять в этом участие.

При завершении работ по капитальному ремонту представитель собственников в составе комиссии должен подписать акты, подтверждающие выполнение работ в принадлежащих собственникам помещениях и в помещениях в составе общего имущества, а также акты освидетельствования скрытых работ. Общий совет собственникам, участвующим в приёмочной комиссии – подписывать акты только по результатам осмотров, проведённых комиссией, и никогда не ставить подпись на акте, не убедившись, что работы выполнены. Если представитель собственников видит, что качество ремонта «хромает», а остальные члены комиссии подписали или готовы подписать акты о выполнении работ, не стесняйтесь письменно оформить особое мнение с указанием замечаний к выполненным работам по капитальному ремонту общего имущества (см. практическое пособие жилищному активисту «Дорожная карта капитального ремонта многоквартирного дома» по ссылке: <http://www.urbanecomics.ru/KRkalendarIUE2019>).



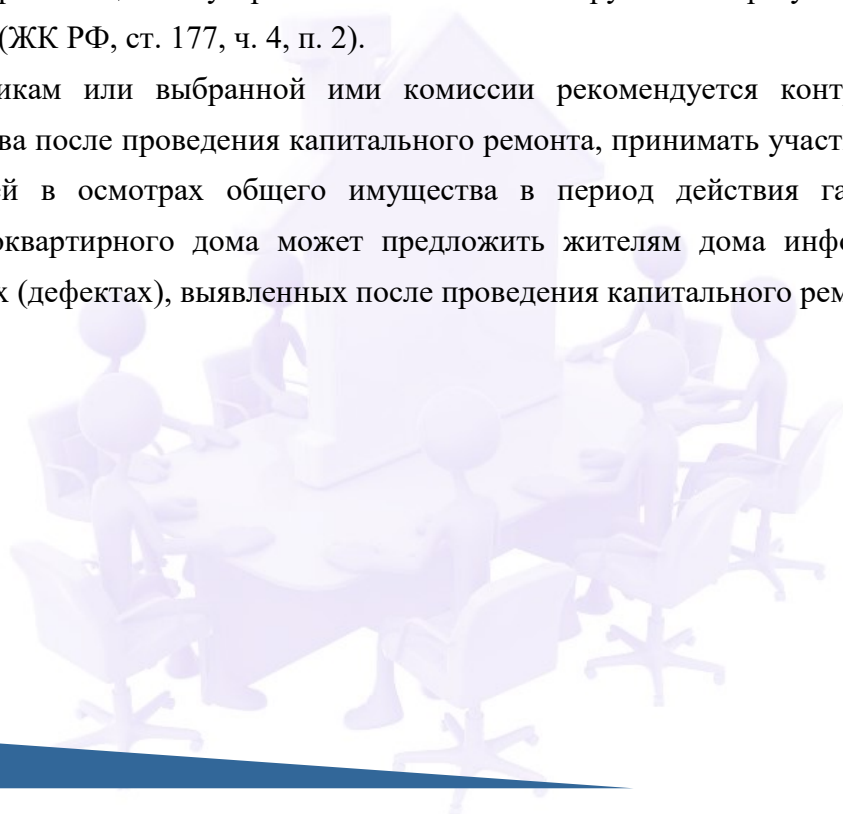
17. Предусмотрена ли ответственность регионального оператора и гарантии качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, организованному региональным оператором?

Региональный оператор несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на его счёте, за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлечёнными региональным оператором (ЖК РФ, ст. 182, ч. 6). Это значит, что в случае несения собственником убытков из-за плохой работы подрядной организации, собственник вправе потребовать их возмещения от регионального оператора в соответствии с гражданским законодательством (см. ЖК РФ, ст. 188, ч. 1).

Региональный оператор обязан нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений (ЖК РФ, ст. 182, ч. 2, п. 11).

Соответственно, договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключаемый региональным оператором с подрядной организацией, должен предусматривать установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счёт и своими силами (ЖК РФ, ст. 177, ч. 4, п. 2).

Поэтому собственникам или выбранной ими комиссии рекомендуется контролировать состояние общего имущества после проведения капитального ремонта, принимать участие вместе с управляющей организацией в осмотрах общего имущества в период действия гарантийных обязательств. Совет многоквартирного дома может предложить жителям дома информировать членов совета о недостатках (дефектах), выявленных после проведения капитального ремонта.





18. Что должны сделать собственники помещений в многоквартирном доме, чтобы обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту подрядчиками, привлечёнными региональным оператором?

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в рамках региональной программы включает работы, проведение которых осуществляется в помещениях собственников, поскольку в них расположены элементы общего имущества, входящие в состав внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отопления. Обязанность содержать общее имущество в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность многоквартирного дома (см. п. 10 «а» Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491), накладывает на собственников помещений в многоквартирном доме и пользующихся помещениями в этом доме лиц обязанность не препятствовать выполнению работ по капитальному ремонту элементов общего имущества, расположенных в соответствующем жилом помещении.

Собственники помещений и наниматели жилых помещений (см. п. 10 «и» Правил пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25) обязаны допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников подрядной организации, привлечённой региональным оператором для выполнения работ по капитальному ремонту элементов общего имущества, находящихся в помещении собственника.

В случае если в перечень работ по капитальному ремонту многоквартирного дома входит ремонт фасада, собственники помещений должны перед началом работ демонтировать размещённые на фасаде дома кондиционеры, спутниковые телеантенны, наружные жалюзи и другое имущество, чтобы обеспечить беспрепятственное выполнение работ по ремонту фасада. Демонтаж имущества индивидуального использования не должен осуществляться региональным оператором и привлечёнными им подрядными организациями за счёт средств, которые предназначены для финансирования капитального ремонта общего имущества. Стоит иметь в виду, что если работникам привлечённой региональным оператором подрядной организации придётся самим выполнять демонтаж имущества, принадлежащего собственникам, то подрядчик вправе в судебном порядке потребовать возмещения таких расходов собственниками помещений.



19. Какие могут быть последствия, если собственники не пускают подрядчика регионального оператора в свои квартиры для проведения капитального ремонта?

Препятствование со стороны отдельных собственников помещений проведению работ по капитальному ремонту нарушает права и законные интересы соседей по проживанию в безопасном доме, приводит к затягиванию сроков их выполнения, увеличению неудобств для людей, проживающих в доме, ухудшению качества ремонта в целом и надёжности внутридомовых систем после проведения ремонта (из-за отдельных неотрмонтированных элементов общего имущества).

В связи с масштабом проблем, связанных с противодействием собственников помещений в многоквартирных домах проведению капитального ремонта, организованного региональными операторами, в 2017 году были внесены изменения в Жилищный кодекс, допускающие перенос на более поздний срок проведения (завершения ранее начатых) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в региональной программе без соответствующего решения общего собрания в связи с воспрепятствованием их выполнению со стороны собственников помещений в многоквартирном доме, а новый срок выполнения работ устанавливается только «после устранения соответствующих обстоятельств» (см. ЖК РФ, ст. 168, ч. 4, п. 4).

Подрядные организации, привлекаемые региональными операторами, объявляют собственникам помещений в домах, которые пришли ремонтировать, что собственники могут оформить акт об отказе в допуске в квартиру. Таким способом подрядчики подстраховывают себя на случай, если не выполнят обязательства по подрячному договору из-за «воспрепятствования со стороны собственников квартир». Ремонт в доме не будет проведён в полном объёме или даже не начат, и виноваты будут сами жители дома. При этом если из-за недопуска работников в квартиры подрядчик понесёт убытки – в виде санкций со стороны регионального оператора или упущенной выгоды от невыполненного контракта, - то подрядчик вправе потребовать в судебном порядке возмещения причинённых ему убытков с собственников этих квартир.

20. Как изменить способ формирования фонда капремонта – перейти от регионального оператора к специальному счёту?

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время могут изменить существующий способ формирования фонда капитального ремонта решением общего собрания, при условии, что отсутствует задолженность перед региональным оператором по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ЖК РФ, ст. 173, ч. 1 и 2), иными словами, если региональный оператор ещё не проводил капитального ремонта в данном доме, либо если капитальный ремонт проведён, но собственники своими взносами уже возместили региональному оператору все расходы, которые он произвёл на ремонт этого дома за счёт средств, поступивших региональному оператору от уплаты взносов с других многоквартирных домов.

Соответственно, решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта допускается только при условии полного погашения задолженности по выполненному капитальному ремонту.

Для изменения способа формирования фонда капитального ремонта и перехода на специальный счёт необходимо принять на общем собрании следующие решения:

- об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (требуется более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме, см. ЖК РФ, ст. 44, ч. 2 и 46, ч. 1);

- о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (если в размере минимального взноса – нужно большинство от общего числа голосов участников общего собрания; решение о превышении размера взноса на капитальный ремонт над установленным минимальным – более чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений, см. ЖК РФ, ст. 173, ч. 3 и ст. 170, ч. 4; ст. 44, ч. 2 и 46, ч. 1);

- об определении владельца специального счета (более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений, см. ЖК РФ, ст. 173, ч. 3 и ст. 170, ч. 4; ст. 44, ч. 2 и 46, ч. 1);

- об определении российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счёт (большинство от общего числа голосов участников общего собрания, см. ЖК РФ, ст. 173, ч. 3 и ст. 170, ч. 4; ст. 44, ч. 2 и 46, ч. 1);

- об определении лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению собственникам помещений платёжных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счёт (большинство от общего числа голосов участников общего собрания, см. ЖК РФ, ст. 175, ч. 3.1; ст. 44, ч. 2 и 46, ч. 1);

- об определении порядка представления собственникам помещений платёжных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счёт, размера расходов, связанных с представлением платёжных документов, условий оплаты этих услуг (большинство от общего числа голосов участников общего собрания, см. ЖК РФ, ст. 175, ч. 3.1; ст. 44, ч. 2 и 46, ч. 1).

Кроме того, могут быть приняты некоторые дополнительные решения, в том числе:

- об определении полномочий владельца специального счета размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, на специальном депозите в российской кредитной организации (большинство 2/3 голосов от всех голосов собственников помещений в МКД, см. ЖК РФ, ст. 175.1, ч. 1; ст. 44, ч. 2 и 46, ч. 1);

- об определении размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей владельца специального счета, определённых законодательством;

- об определении лица, уполномоченного на оказание услуг по применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счёт;

- об определении размера и порядка оплаты расходов по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов;

- об определении лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте.

Для принятия решений по последним четырём вопросам требуется большинство от всех голосов участников общего собрания (см. ЖК РФ, ст. 44, ч. 2 и 46, ч. 1).

Подлинники решений и протокола общего собрания не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания направляются в управляющую организацию, в правление ТСЖ, жилищного кооператива или ЖСК, а при непосредственном способе управления МКД – в орган государственного жилищного надзора (см. ЖК РФ, ст. 46, ч. 1). В свою очередь, управляющая организация, правление ТСЖ, жилищного кооператива или ЖСК в течение 5 дней обязаны направить их в орган государственного жилищного надзора (см. ЖК РФ, ст. 46, ч. 1.1).

СПРАВОЧНИК ПОТРЕБИТЕЛЯ ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ



Тематический выпуск № 2

**ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СЧЁТЕ, СЧЕТАХ
РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

Ведущие эксперты направления

"Городское хозяйство" ИЭГ отвечают на вопросы граждан об организации и проведении капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

**ЗАДАТЬ СВОЙ ВОПРОС МОЖНО НА САЙТЕ ИЭГ:
<http://www.urbaneconomics.ru/spravpotreb>**



Фонд "Институт экономики города"

Почтовый адрес: 125009, Москва, ул. Тверская, д. 20, строение 1

Телефон/факс: (495) 363-50-47, (495) 787-45-20

По общим вопросам: mailbox@urbaneconomics.ru

Библиотека Фонда: library@urbaneconomics.ru

Направление «Городское хозяйство»: housing@urbaneconomics.ru

Центр по связям с общественностью:

stebakova@urbaneconomics.ru