

УТВЕРЖДЕН

приказом некоммерческой
организации «Фонд капитального
ремонта многоквартирных домов в
Ямало-Ненецком автономном
округе»
от 26 мая 2023 года № 24-ОД

ПОРЯДОК

взаимоотношений регионального оператора – некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Ямало-Ненецком автономном округе» с собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа, по вопросам организации и проведения капитального ремонта

1. Общие положения

1.1. Порядок взаимоотношений регионального оператора - некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Ямало-Ненецком автономном округе» с собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа, по вопросам организации и проведения капитального ремонта (далее - Порядок, региональный оператор, автономный округ) разработан в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, положениями Устава, утвержденного приказом департамента государственного жилищного надзора автономного округа от 26 июля 2019 года № 89-ОД, с учетом Методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04 октября 2018 года № 645/пр.

1.2. Порядок утвержден в целях регламентирования взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа и включенных в региональную программу капитального ремонта, при организации и проведении капитального ремонта общего имущества в этих многоквартирных домах.

2. Взаимоотношения регионального оператора с собственниками помещений по вопросам включения в региональную программу многоквартирных домов, видов работ и услуг по капитальному ремонту

1.2. В соответствии с частью 1 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации¹ региональная программа утверждена постановлением Правительства автономного округа от 29 декабря 2014 года № 1136-П «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа» и размещена на официальном сайте Правительства автономного округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет: <https://yanao.ru>.

В целях информирования собственников помещений на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу <https://fondkr89.ru> размещены региональная программа, краткосрочный план ее реализации, иная информация в части включения в региональную программу многоквартирных домов, видов работ и услуг по капитальному ремонту.

Порядок формирования и внесения изменений в региональную программу утвержден постановлением Правительства автономного округа от 12 сентября 2014 года № 733-П «Об утверждении Порядка формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа» и определяет основные приоритеты, используемые при подготовке, формировании и актуализации региональной программы, очередность и сроки проведения капитального ремонта.

В соответствии с постановлением Правительства автономного округа от 05 февраля 2014 года № 79-П «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа» в целях определения очередности проведения капитального ремонта в рамках региональной программы осуществляется мониторинг управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными кооперативами, органами местного самоуправления муниципальных и городских округов в автономном округе.

Уполномоченным исполнительным органом государственной власти в области регионального государственного жилищного надзора на территории автономного округа, осуществляющим контроль за проведением мониторинга, является департамент государственного жилищного надзора автономного округа.

Региональная программа формируется на 30 лет. По истечении первого трехлетнего периода региональная программа формируется на новый срок, на 30 лет. Региональная программа подлежит актуализации не реже, чем один раз в год.

¹ Региональная программа утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов, контроля своевременности проведения капитального ремонта собственниками помещений, Региональным оператором.

В региональную программу не включаются многоквартирные дома, в отношении которых принято решение о признании их аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, а также дома, в которых имеется менее чем пять квартир.

Постановлением Правительства автономного округа от 29 декабря 2014 года № 1136-П «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа» также установлено, что в региональную программу не включаются многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов.

Согласно постановлению Правительства автономного округа от 25 декабря 2015 года № 1259-П «Об установлении условий невключения многоквартирных домов в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа» в региональную программу не включаются многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, установленную данным постановлением.

Статьей 18 Закона автономного округа от 28 марта 2014 года № 11-ЗАО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее - Закон № 11-ЗАО) определены критерии очередности проведения капитального ремонта: дата ввода в эксплуатацию многоквартирного дома; степень физического износа конструктивных элементов и инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

В региональной программе очередность проведения капитального ремонта определяется исходя из степени физического износа соответствующего конструктивного элемента или инженерной системы, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

В случае равенства степени физического износа соответствующего конструктивного элемента или инженерной системы, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, очередность проведения капитального ремонта определяется исходя из даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

В качестве обязательного критерия, определяющего первоочередной порядок проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, также предусмотрен случай первоочередного включения в региональную программу, в котором требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого

жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы.

Подпунктом «г-1» пункта 8 Порядка утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, утвержденного постановлением Правительства автономного округа от 25 декабря 2014 года № 1052-П, определено, что в случае если в проект регионального краткосрочного плана реализации региональной программы включен многоквартирный дом, указанный в части 1 статьи 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, исполнительный орган или орган местного самоуправления, указанные в части 1 статьи 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, своим правовым актом утверждают перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в указанном многоквартирном доме, которые требовалось провести на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, из числа установленных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации и включенных в проект регионального краткосрочного плана региональной программы, и представляют указанный правовой акт с указанием источников финансирования капитального ремонта в адрес регионального оператора в течение 15 дней с момента размещения проекта регионального краткосрочного плана региональной программы на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу <https://fondkr89.ru>.

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

Внесение изменений в региональную программу с учетом решения общего собрания собственников помещений допускается в случаях, когда общим собранием собственников помещений принято решение:

- о переносе установленного срока капитального ремонта на более поздний период;

- о сокращении перечня планируемых видов услуг, работ по капитальному ремонту.

Внесение в региональную программу при ее актуализации изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений, за исключением случая, если:

- сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой, не требуются;

изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации (срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта);

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

внесение в региональную программу изменений обусловлено изменением сроков проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.

В соответствии с частью 7 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации в целях реализации региональной программы, конкретизации сроков проведения капитального ремонта, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта утверждаются краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы.

2.2. Согласно Порядку утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, утвержденному постановлением Правительства автономного округа от 25 декабря 2014 года № 1052-П, краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы разрабатываются и утверждаются на уровне органов местного самоуправления муниципальных и городских округов в автономном округе (муниципальные краткосрочные планы) и на региональном уровне (региональный краткосрочный план).

Муниципальные краткосрочные планы формируются на основании региональной программы. Изменения, вносимые органами местного самоуправления муниципальных и городских округов в автономном округе в муниципальные краткосрочные планы, обосновываются в письменном виде и

представляются региональному оператору в форме пояснительных записок одновременно с проектами муниципальных краткосрочных планов.

Краткосрочные планы рекомендуется формировать исходя из принципов:

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

необходимости корректировки объема работ по капитальному ремонту исходя из фактического уровня собираемости средств на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора;

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

В краткосрочных планах устанавливаются:

- перечень многоквартирных домов, в которых в соответствии с региональной программой должны быть проведены работы по капитальному ремонту в срок, на который разрабатываются краткосрочные планы;

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые будут проведены в отношении каждого многоквартирного дома, включаемого в краткосрочные планы;

- стоимость работ по капитальному ремонту, в том числе на очередной финансовый год - согласно сметам расходов на капитальный ремонт, на плановый период - согласно укрупненным показателям стоимости капитального ремонта, утвержденным постановлением Правительства автономного округа от 13 апреля 2016 года № 360-П «Об утверждении укрупненных показателей стоимости капитального ремонта основных конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общедомового имущества в многоквартирных домах»;

- источники финансирования работ по капитальному ремонту, включенных в краткосрочные планы, в том числе:

- средства фондов капитального ремонта многоквартирных домов, включая средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора;

- средства государственной поддержки капитального ремонта, предоставляемые за счет средств окружного бюджета в пределах бюджетных ассигнований, предусмотренных на эти цели законом автономного округа об окружном бюджете на очередной финансовый год и плановый период;

- средства муниципальной поддержки капитального ремонта, предоставляемые за счет средств местных бюджетов в автономном округе;

- средства, полученные из иных, не запрещенных законодательством Российской Федерации источников финансирования работ по капитальному ремонту, с указанием данного источника.

2.3. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, размер которого сформирован исходя из минимального размера взноса, установленного в автономном округе, определен в статье 21 Закона № 11-ЗАО и включает в себя:

ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

ремонт крыши;

ремонт подвальных помещений (помещений технических этажей), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

ремонт фасада;

установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа);

ремонт фундамента многоквартирного дома;

разработку проектной документации по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

услуги по строительному контролю;

проведение государственной экспертизы проекта, историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, признанных официально памятниками архитектуры, в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;

ремонт пандусов, обеспечивающих доступ маломобильных групп населения в помещения общего пользования в многоквартирном доме;

проведение проверки на предмет достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта или проверки сметной документации на соответствие действующим нормативам в области ценообразования и сметного нормирования.

Состав услуг и (или) работ по капитальному ремонту конкретизируется в приложении № 4 к Порядку формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, утвержденному постановлением Правительства автономного округа от 12 сентября 2014 года № 733-П.

Собственники помещений имеют право принять решение об иных работах, услугах по капитальному ремонту, не включенных в перечень работ, услуг, предусмотренных региональной программой, а также по изменению (увеличению) объемов и стоимости работ по капитальному ремонту, включенных в региональную программу, с условием одновременного принятия общим собранием собственников помещений решения об источниках финансирования соответствующих видов, объемов и стоимости работ, за исключением

использования средств регионального оператора, формируемых им для целей финансирования работ, услуг по капитальному ремонту, включенных в региональную программу. Собственники помещений могут в указанных целях определить иные, не запрещенные законодательством Российской Федерации источники.

Собственникам помещений предоставлено право в случае принятия решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, по решению общего собрания собственников часть фонда капитального ремонта, сформированного за счет данного превышения, использовать на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

Процедура установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и отдельных элементов многоквартирного дома, а также принятия решений о необходимости проведения капитального ремонта или принятия решения об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта при формировании и актуализации региональной программы, а также для принятия решения об изменении сроков проведения капитального ремонта и перечня видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту установлена постановлением Правительства автономного округа от 25 декабря 2014 года № 1077-П «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и внесении изменений в Порядок формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа».

В целях своевременного проведения капитального ремонта в рамках реализации региональной программы финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту может осуществляться с применением мер государственной поддержки (за счет средств окружного бюджета в пределах бюджетных ассигнований, предусмотренных на эти цели законом автономного округа об окружном бюджете на очередной финансовый год и плановый период), предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональному оператору, муниципальным и городским округам в автономном округе. Порядок и условия предоставления мер государственной поддержки определены в статье 13 Закона № 11-ЗАО.

В соответствии с частью 4 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации² постановлением Правительства автономного округа от 14 июня 2016 года № 519-П утвержден перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут

² Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

финансироваться за счет средств государственной поддержки капитального ремонта. Данный перечень соответствует перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту, установленному в статье 21 Закона № 11-ЗАО.

3. Взаимоотношения регионального оператора с собственниками помещений по вопросам внесения региональному оператору взносов на капитальный ремонт

3.1. Собственники помещений вправе принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, за счет которого в соответствии с частью 3 статьи 166 и частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации могут финансироваться работы, услуги по капитальному ремонту, включенные в региональную программу, в части увеличения их объемов и (или) стоимости, а также работ, услуг, финансирование которых не предусмотрено за счет минимального взноса на капитальный ремонт.

3.2. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации установлены меры социальной поддержки гражданам - собственникам помещений, оказываемые на территории автономного округа в связи с уплатой гражданами минимального размера взноса на капитальный ремонт:

в соответствии с частью 6 статьи 159 Жилищного кодекса Российской Федерации минимальный взнос за капитальный ремонт включается в расчет размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг для целей предоставления гражданам - собственникам помещений в многоквартирных домах субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с правилами предоставления таких субсидий, установленными в статье 159 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в порядке, установленном в статье 160 Жилищного кодекса Российской Федерации, отдельным категориям граждан могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилого помещения, включая оплату минимального взноса на капитальный ремонт, за счет средств федерального бюджета, окружного бюджета, местных бюджетов в автономном округе.

В автономном округе компенсация расходов по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах установлена Законом автономного округа от 03 ноября 2006 года № 62-ЗАО «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан в Ямало-Ненецком автономном округе».

Ежемесячно начисляемая сумма взноса на капитальный ремонт подлежит отражению в платежном документе, так как входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и является в силу Жилищного кодекса Российской Федерации обязательным ежемесячным платежом. Отдельным категориям граждан представляется компенсация расходов по уплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в виде суммы

денежных средств, выплачиваемых за счет окружного бюджета в виде жилищно-коммунальной выплаты.

3.3. На основании частей 1 и 3 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений обязаны уплачивать ежемесячные минимальные взносы на капитальный ремонт.

Частью 4 статьи 3 Закона № 11-ЗАО установлено, что обязанность по уплате минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах возникает у собственников помещений:

по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа, в которую включен этот многоквартирный дом;

в многоквартирных домах, в том числе введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы, включенных в региональную программу при ее актуализации - по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором были официально опубликованы изменения в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в результате которых этот многоквартирный дом включен в региональную программу.

3.4. Приостановление внесения или прекращение внесения собственниками помещений минимального взноса на капитальный ремонт устанавливается в следующих случаях:

в соответствии с частями 1 и 2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в случаях, когда многоквартирный дом, включенный в региональную программу при ее утверждении или изменении, подлежит исключению из региональной программы при актуализации региональной программы;

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

3.5. В целях аккумулирования взносов на капитальный ремонт на счете Регионального оператора специалистами отдела формирования и учета фонда капитального ремонта осуществляется начисление и учет взносов на капитальный ремонт (местонахождение отдела формирования и учета фонда капитального ремонта: Российская Федерация, Ямало-Ненецкий автономный округ, город Салехард, улица Кирпичная, дом 12; контактный телефон: +7(34922) 4-70-15, телефон «горячей линии»: +7(34922) 4-16-67; время приема собственников помещений: понедельник - пятница с 8.30 до 12.30 и с 14.00 до 17.00).

3.6. В соответствии с частью 1 статьи 171 Жилищного кодекса Российской Федерации при формировании фонда капитального ремонта на счете

Регионального оператора собственники помещений уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных Региональным оператором, в том числе при участии третьих лиц – платежных агентов.

Информация о размере начисленных взносов ежемесячно размещается Региональным оператором автономного округа в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), отражается в «личном кабинете» собственника помещения в многоквартирном доме на Едином портале <https://portal-yanao.itgkh.ru>.

Пунктами 4.1 и 4.2 части 4 статьи 3 Закона № 11-ЗАО установлено, что собственники помещений уплачивают взносы на капитальный ремонт ежемесячно до последнего числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Отсутствие либо несвоевременное получение платежного документа не является основанием для освобождения собственника от уплаты взносов, в том числе и от ответственности за несвоевременную уплату взносов на капитальный ремонт.

3.7. В силу части 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации Региональный оператор применяет установленные законодательством Российской Федерации меры, включая начисление пеней, установленных частью 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, в отношении собственников помещений, формирующих фонды капитального ремонта на счете Регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт, в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.8. Способы и условия оплаты взноса на капитальный ремонт собственниками помещений:

внесение наличных денежных средств через кассы платежных агентов Регионального оператора, через банки (иные кредитные организации);

оплата на расчетный счет Регионального оператора путем списания средств с банковского счета собственника помещения;

оплата с использованием «личного кабинета» на официальном сайте Регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет: <https://fondkr89.ru/>.

4. Взаимоотношения Регионального оператора с собственниками помещений по вопросам формирования фонда капитального ремонта и финансирования работ, услуг по капитальному ремонту с использованием средств фондов капитального ремонта

4.1. В соответствии с частями 1 и 3 статьи 179, пунктом 4 части 2 статьи 183, статьей 191 Жилищного кодекса Российской Федерации источниками финансирования Региональным оператором работ, услуг, включенных в

региональную программу, при формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора могут являться:

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

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

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

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

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

4.2. Частью 1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, за счет каких средств образуется фонд капитального ремонта³.

В целях исполнения требований, установленных статьей 174 Жилищного кодекса Российской Федерации, о целевом использовании средств фонда капитального ремонта, Региональным оператором ведется отдельный учет средств собственников, поступивших Региональному оператору в фонд капитального ремонта:

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

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

³ Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, 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, счете, счетах Регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений на проведение капитального.

4.3. Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта по видам работ, услуг, в объеме и в сроки, установленные региональной программой, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, сформированного в многоквартирном доме к сроку начала капитального ремонта, за счет средств фондов капитального ремонта других многоквартирных домов и других источников, указанных в пункте 4.1 настоящего Порядка.

В соответствии с частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации средства, полученные Региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах, при формировании фонда капитального ремонта во всех таких многоквартирных домах на счете Регионального оператора.

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

Средства фонда капитального ремонта, сформированного за счет минимального взноса на капитальный ремонт, могут использоваться только:

на финансирование работ по капитальному ремонту, указанных в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации⁴, и работ по капитальному ремонту, установленных законодательными и иными нормативными правовыми актами автономного округа;

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

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

на цели оплаты мероприятий и возврата собственникам помещений в случаях, указанных в части 2 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации⁵.

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

⁴ Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

⁵ В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.

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

для оплаты работ, услуг по капитальному ремонту;

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

для оплаты услуг по строительному контролю;

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

на уплату процентов за пользование привлеченными кредитами, займами;

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

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

4.6. Проведение капитального ремонта возможно с применением мер государственной поддержки, муниципальной поддержки.

4.7. Необходимость привлечения Региональным оператором кредитов, займов в целях реализации региональной программы определяется Региональным оператором исходя из установленных нормативным правовым актом автономного округа требований по обеспечению финансовой устойчивости Регионального оператора и ограничений в объемах использования средств фондов капитального ремонта.

4.8. В соответствии с частью 2 статьи 185 Жилищного кодекса Российской Федерации Региональному оператору в целях определения финансовых возможностей по обеспечению финансирования региональной программы в каждом текущем году ее реализации рекомендуется исходить из установленного нормативным правовым актом автономного округа объема средств, которые Региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы (объема средств, предоставленных за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, в которых капитальный ремонт предусмотрен региональной программой в будущем периоде), в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших Региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году.

4.9. В целях непосредственного финансирования работ, услуг по капитальному ремонту при формировании фонда капитального ремонта на счете

Регионального оператора, для Регионального оператора статьей 190 Жилищного кодекса Российской Федерации установлены следующие правила:

размер предельной стоимости работ, услуг по капитальному ремонту, которая может оплачиваться Региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет минимального взноса на капитальный ремонт, который определен постановлением Правительства автономного округа от 16 февраля 2022 года № 149-П «Об утверждении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором Ямало-Ненецкого автономного округа за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт»;

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

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

4.10. Ежеквартально Региональным оператором формируется отчет о размере фонда капитального ремонта в каждом многоквартирном доме, осуществленных расходах на капитальный ремонт и размере задолженности, подлежащей погашению собственниками помещений в случае финансирования Региональным оператором капитального ремонта в многоквартирном доме при недостаточности средств фонда капитального ремонта.

4.11. На денежные средства, полученные Региональным оператором от собственников помещений, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора, не может быть обращено взыскание по обязательствам Регионального оператора, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации⁶, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего

⁶ Принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства.

имущества в данном многоквартирном доме, заключенных с подрядными организациями.

5. Взаимоотношения Регионального оператора с собственниками помещений при проведении капитального ремонта с использованием средств фондов капитального ремонта

5.1. В соответствии со статьей 20 Закона № 11-ЗАО не менее чем за три месяца до наступления года, в течение которого в соответствии с региональной программой должен быть проведен капитальный ремонт, Региональный оператор представляет собственникам помещений, которые формируют фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора 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 капитального ремонта.

В случае если многоквартирный дом (отдельные виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту) включен (включены) в краткосрочный план при его изменении, то предложения о капитальном ремонте представляются собственникам помещений не позднее одного месяца с момента официального опубликования таких изменений.

5.2. Информация, подлежащая включению в предложение Регионального оператора о проведении капитального ремонта, содержит:

срок начала капитального ремонта, который указывается Региональным оператором в соответствии с краткосрочным планом;

перечень работ, услуг по капитальному ремонту - указывается Региональным оператором в соответствии с краткосрочным планом;

стоимость работ, услуг по капитальному ремонту - указывается Региональным оператором с учетом установленного нормативным правовым актом автономного округа размера предельной стоимости работ, услуг по капитальному ремонту, которая может оплачиваться Региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из размера минимального взноса на капитальный ремонт;

объем работ, услуг по капитальному ремонту - указывается Региональным оператором в соответствии с краткосрочным планом, исходя из перечня и стоимости работ, услуг по капитальному ремонту;

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

источники финансирования капитального ремонта, в качестве которых указываются средства фонда капитального ремонта, бюджетные субсидии в случае предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки, заемные средства (кредиты, займы) при их наличии, средства, полученные Региональным оператором от собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете

Регионального оператора, иные источники, в том числе средства Регионального оператора от размещения временно свободных средств фондов капитального ремонта;

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

Предложения о проведении капитального ремонта представляются Региональным оператором путем размещения:

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

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

на официальном сайте Регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет: <https://fondkr89.ru/>;

в средствах массовой информации;

другими доступными для ознакомления всеми собственниками помещений способами.

5.3. Собственники помещений в течение трех месяцев, а в случае, указанном в абзаце втором части 4 статьи 20 Закона № 11-ЗАО, в течение одного месяца с момента получения предложений, обязаны рассмотреть их и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта в соответствии с частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение общего собрания собственников помещений оформляется протоколами в соответствии с требованиями, установленными Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Решением общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта должны быть определены или утверждены:

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту⁷;
- предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному

⁷ Утвержденный собственниками помещений перечень работ, услуг по капитальному ремонту может включать дополнительные виды работ, услуг в случае, если собственники помещений приняли решение об установлении размера взноса на капитальный ремонт, превышающего минимальный (часть 3 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации);

ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В решении об определении лица, уполномоченного собственниками помещений на приемку работ, услуг по капитальному ремонту должны быть указаны: фамилия, имя, отчество уполномоченного лица, его контактные данные; фамилия, имя, отчество иного уполномоченного лица, которое в случае невозможности указанного выше уполномоченного лица участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту (по причине болезни, отсутствия и т.д.) сможет осуществлять соответствующие полномочия, его контактные данные; наименование юридического лица, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адрес электронной почты (если юридическое лицо будет определено таким уполномоченным лицом).

В случае если в установленный срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора автономного округа, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления в течение одного месяца с даты истечения срока, указанного в части 5 статьи 20 Закона № 11-ЗАО, принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями Регионального оператора автономного округа и в течение пяти рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уведомляет о нем Регионального оператора автономного округа и собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого принято соответствующее решение, в том числе с использованием системы.

Решение собственников помещений о проведении капитального ремонта не считается принятым, если:

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

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

общим собранием собственников помещений принято решение о не проведении капитального ремонта или о его проведении на условиях, не соответствующих региональной программе и предложению Регионального

оператора (часть 1 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации), кроме допускаемых случаев такого несоответствия.

В целях информирования собственников помещений по отношениям, возникающим в период проведения капитального ремонта, собственникам помещений могут направляться уведомления о проведении капитального ремонта в их многоквартирном доме, в которых указывается:

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

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

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

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

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

Уведомления собственникам помещений могут быть представлены путем размещения на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме; размещения в платежном документе, на основании которого вносится плата за капитальный ремонт; другими способами, в том числе путем размещения на официальном сайте Регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет: <https://fondkr89.ru>.

5.4. Во исполнение пункта 5 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации⁸ распорядительным документом Регионального оператора создаются комиссии по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (адресно по каждому дому, в котором проводился ремонт). В состав комиссий включаются представители:

заказчика (технического заказчика);

подрядной организации;

органа местного самоуправления;

регионального оператора;

организации, осуществляющей строительный контроль за выполнением работ в многоквартирном доме, в котором проведен капитальный ремонт;

лица, осуществляющего управление (эксплуатацию) многоквартирным домом, в котором проведен капитальный ремонт;

⁸ Осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ и (или) краткосрочных планов их реализации, и (или) органов местного самоуправления, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений

собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме);

общественной палаты и (или) общественного объединения, иной некоммерческой организации, осуществляющей общественный жилищный контроль на территории муниципального образования автономного округа.

В случае неявки или отказа члена комиссии подписать акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ в акте проставляется соответствующая отметка.

В случае наличия замечаний к выполненным работам по капитальному ремонту Региональным оператором автономного округа в течение 2 рабочих дней составляется акт о выявленных нарушениях (замечаниях) и передается подрядчику для устранения замечаний.

Составленный акт о выявленных нарушениях (замечаниях) является неотъемлемой частью акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Форма акта о выявленных нарушениях (замечаниях) утверждается приказом Регионального оператора автономного округа.

После устранения замечаний процедура приемки работ проводится повторно.

Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ составляется в необходимом количестве экземпляров, один из которых передается лицу, осуществляющему управление (эксплуатацию) многоквартирным домом.

В течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме Региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, за исключением финансовых документов.

5.5. Региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений:

за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями (часть 6 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации);

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

Убытки, причиненные собственникам помещений в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Региональным оператором своих обязательств в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом № 11-ЗАО, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации (часть 1 статьи 188 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Автономный округ несет субсидиарную ответственность за исполнение Региональным оператором обязательств перед собственниками помещений, указанных в части 1 статьи 188 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае обнаружения последствий неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, а также в случае причинения убытков собственнику помещения Региональный оператор по письменному обращению (заявлению) собственника помещения вправе осуществить соответствующую проверку, о результатах которой собственник помещения уведомляется Региональным оператором в письменном виде в месячный срок с даты регистрации обращения (заявления) собственника помещения Региональным оператором.

6. Взаимоотношения Регионального оператора с собственниками помещений по вопросам проведения капитального ремонта в случае невозможности использования средств фонда капитального ремонта

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

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

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

6.2. По вопросам проведения капитального ремонта, указанного в пункте 6.1 настоящего Порядка, собственники помещений обращаются к лицу, ответственному за содержание общего имущества в многоквартирном доме, или к любой организации для заключения договора с собственниками помещений на выполнение таких работ.

Обращение собственников помещений и лиц, ответственных за надлежащее содержание общего имущества, по указанным вопросам к Региональному оператору нецелесообразно в связи с тем, что осуществление такой деятельности не предусмотрено Уставом Регионального оператора.

6.3. Для выполнения капитального ремонта, не предусмотренного региональной программой, собственники помещений должны принять решение о

внесении дополнительного взноса на капитальный ремонт лицу, ответственному за содержание общего имущества, которое обязано выполнять работы по капитальному ремонту, не предусмотренные региональной программой, или лицу, с которым собственниками помещений будет заключен договор на выполнение капитального ремонта, не предусмотренного региональной программой.

6.4. В соответствии с частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации уплата собственниками помещений дополнительного взноса на капитальный ремонт не может начинаться ранее, чем за 3 календарных месяца до конечного срока выполнения работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Взаимоотношения Регионального оператора с собственниками помещений по вопросам начала формирования фондов капитального ремонта на счете Регионального оператора

7.1. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора формируется:

по решению общего собрания собственников помещений о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке (часть 5 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации);

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

по решению органов местного самоуправления муниципальных и городских округов в автономном округе о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора после включения многоквартирного дома в региональную программу, в том числе при ее актуализации, если решение о формировании фонда капитального ремонта не будет принято общим собранием собственников помещений (часть 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации);

по решению общего собрания собственников помещений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора (статья 173 Жилищного кодекса Российской Федерации);

по решению органа местного самоуправления автономного округа о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора при необеспечении собственниками помещений погашения задолженности по

внесению минимального взноса на капитальный ремонт на специальный счет (части 8, 9, 10 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации);

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

7.2. Собственники помещений вправе принять решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (при принятии собственниками помещений такого решения ранее) и начале формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора, что подразумевает:

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

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

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

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

в соответствии с частью 7 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации владелец специального счета, на который вносились взносы на капитальный ремонт, обязан передать Региональному оператору все имеющиеся у

него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке и в сроки, установленные Законом № 11-ЗАО.

7.3. В случае прекращения формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и начале формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора при непроведении капитального ремонта в многоквартирном доме, в котором фонд капитального ремонта формируется на специальном счете по видам работ, в сроки и в объеме, предусмотренных региональной программой, порядок взаимодействия при наступлении таких случаев установлен частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также предусмотрен следующий порядок действий:

если орган местного самоуправления автономного округа в рамках контрольных функций за своевременностью проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, в котором фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, устанавливает проведение капитального ремонта в срок, предусмотренный региональной программой, орган местного самоуправления автономного округа обязан составить акт о непроведении капитального ремонта по видам, объемам работ и (или) в сроки, установленные региональной программой. Такой акт подписывается представителем органа местного самоуправления автономного округа, лицом, ответственным за надлежащее содержание общего имущества, и собственниками помещений, уполномоченных на взаимоотношение с органом местного самоуправления автономного округа или Региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта в многоквартирном доме;

в акте необходимо отразить информацию о необходимости проведения капитального ремонта по виду работ, включенных в региональную программу и в указанные в ней сроки или об отсутствии такой необходимости;

если по результатам информации, содержащейся в акте, Региональным оператором в рамках осуществления им контрольных функций за проведением капитального ремонта будет установлена необходимость проведения капитального ремонта в срок, установленный региональной программой, в том числе в части оказания каких-либо услуг, выполнения каких-либо работ, включенных в региональную программу, орган местного самоуправления автономного округа принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета;

владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет Регионального оператора в течение 1 месяца с момента получения решения органа местного самоуправления автономного округа;

в случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет Регионального оператора в установленный срок, Региональный оператор, любой собственник помещения, орган местного самоуправления автономного округа вправе обратиться в суд с

заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет Регионального оператора.

8. Взаимоотношения Регионального оператора с собственниками помещений в случаях прекращения формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора по решению собственников помещений в целях формирования фонда капитального ремонта на специальном счете

8.1. Согласно частям 1 и 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений, кроме случаев, если на проведение капитального ремонта предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту.

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

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

об определении владельца специального счета, которым может быть Региональный оператор или лицо, управляющее многоквартирным домом из состава лиц, указанных в части 2 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации⁹;

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

8.3. Региональный оператор обязан открыть специальный счет в соответствии с пунктом 5 части 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, если в случае, указанном в пункте 8.2 настоящего Порядка, собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или выбранная собственниками помещений кредитная организация не соответствует требованиям, установленным к ней пунктом 5 части 4 статьи 170 и частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации.

⁹ управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления, товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив

8.4. Собственники помещений обязаны в течение пяти рабочих дней после принятия решения общего собрания собственников направлять копии протокола об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в целях его последующего формирования на специальном счете в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации Региональному оператору, с приложением подтверждающих признание такого решения реализованным документов, установленных в части 5 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, в частности, если владельцем специального счета выбрано лицо, управляющее многоквартирным домом из состава лиц, указанных в части 2 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации, владельцем специального счета должен быть открыт специальный счет и Региональному оператору подлежат направлению копии направленных владельцем специального счета в департамент государственного жилищного надзора автономного округа документов, предусмотренных частью 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации: копия уведомления департамента государственного жилищного надзора автономного округа о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете; прилагаемой к уведомлению копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о принятии решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, оформленного в соответствии с требованиями, установленными в части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, и по перечню вопросов, указанных в части 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации; прилагаемой к уведомлению справки банка об открытии специального счета.

Если владельцем специального счета выбран Региональный оператор, то лицо, инициировавшее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, обязано направить в адрес Регионального оператора копии протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение, а также информацию о сроках вступления в силу такого решения и сроках перечисления средств на специальный счет Региональным оператором.

9. Взаимоотношения Регионального оператора с собственниками помещений при прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора в случае исключения многоквартирного дома из региональной программы

9.1 Прекращение формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора предусмотрено в случаях, указанных в пункте 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым в региональную программу не включаются:

многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в порядке, установленном в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания,

многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47;

многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы приняты решения о сносе или реконструкции в соответствии с Порядком реконструкции или сноса многоквартирных домов, не включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, утвержденным постановлением Правительства автономного округа от 03 июля 2015 года № 589-П (далее - постановление Правительства автономного округа от 03 июля 2015 года № 589-П);

многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчёте на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, установленную нормативным правовым актом автономного округа.

9.2. В соответствии с частью 2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу.

В случаях, когда аварийным и подлежащим сносу признан в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирный дом, включенный в региональную программу, срок, с которого собственники помещений в указанном случае прекращают уплачивать минимальный взнос на капитальный ремонт, установлен постановлением Правительства автономного округа от 25 апреля 2014 года № 326-П «Об утверждении Положения о порядке выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме и порядке использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома, расположенного на территории Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее - постановление Правительства автономного округа от 25 апреля 2014 года № 326-П).

9.3. В случае признания аварийным и подлежащим сносу или реконструкции многоквартирного дома, включенного в региональную программу, Региональный оператор в соответствии со статьей 184 Жилищного кодекса Российской Федерации обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в порядке, установленном постановлением Правительства автономного округа от 25 апреля 2014 года № 326-П.

9.4. Региональный оператор в порядке, установленном постановлением Правительства автономного округа от 25 апреля 2014 года № 326-П, обязан в соответствии со статьей 184 Жилищного кодекса Российской Федерации выплатить собственникам помещений в соответствующем многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме.

9.5. В случае если в многоквартирном доме, включенном в региональную программу до срока его признания в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также до срока принятия решения в установленном постановлением Правительства автономного округа от 03 июля 2015 года № 589-П порядке о его сносе или реконструкции, Региональным оператором проведен капитальный ремонт, профинансированный в том числе за счет средств фонда капитального ремонта такого многоквартирного дома, то Региональный оператор производит перечисление и выплату средств в соответствии с пунктами 9.3 и 9.4 настоящего Порядка исходя из размера оставшейся на дату перечисления и выплаты средств части фонда капитального ремонта многоквартирного дома, определяемого в порядке, установленном в части 2 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10. Взаимоотношения Регионального оператора с собственниками помещений по вопросам системы учета фондов капитального ремонта

10.1. В соответствии с частями 1 и 2 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета Регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора (далее - система учета фондов капитального ремонта). Такой учет ведется в электронной форме отдельно в отношении средств каждого собственника помещений и включает сведения о:

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

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

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

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

10.2. В соответствии с частью 3 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации Региональный оператор по запросу представляет сведения, предусмотренные пунктом 10.1 настоящего Порядка:

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

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

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

10.3. Отчет Регионального оператора, содержащий сведения, указанные в пункте 10.1 настоящего Порядка, размещается ежеквартально на официальном сайте Регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу <https://fondkr89.ru> по форме и в сроки, которые установлены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

10.4. Ведение системы учета фондов капитального ремонта осуществляется специалистами отдела формирования и учета фонда капитального ремонта Регионального оператора.

10.5. Во исполнение части 2 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации¹⁰ в соответствии с частями 3 и 4 статьи 3 Закона № 11-ЗАО Региональный оператор предоставляет в департамент государственного жилищного надзора автономного округа:

- в срок не позднее первого февраля года, следующего за отчетным периодом, - сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора:

информацию о многоквартирном доме (этажность, общая площадь многоквартирного дома, площадь жилых помещений в многоквартирном доме, количество квартир, количество собственников в многоквартирном доме, год ввода в эксплуатацию, год последнего капитального ремонта);

¹⁰ Региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, предусмотренные законом субъекта Российской Федерации сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

копии протоколов общего собрания собственников помещений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;

- ежемесячно в срок до двадцать пятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, - сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах при формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора.

Данная информация может использоваться собственниками помещений и лицами, ответственными за содержание общего имущества, в качестве осуществления мер контроля достоверности представляемых Региональным оператором сведений, включаемых в систему учета фондов капитального ремонта.