Порядок организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД ранее сроков, установленных региональной программой (анализ нормативно-правовой базы).

Sharing Buttons

Share to Vkontakte**1**Share to OdnoklassnikiShare to FacebookShare to TwitterShare to E-mailShare to ПечатьShare to Еще...**6**

**Независимо от способа формирования фонда капитального ремонта (счет регионального оператора/специальный счет)**

Собственники помещений в МКД в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД (часть 2 статьи 189 ЖК РФ):

1. по предложению лица, осуществляющего управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

2. по предложению регионального оператора;

3. по собственной инициативе.

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества принимается на общем собрании собственников помещений в МКД (часть 2 статьи 44 ЖК РФ). Этим решением должны быть определены или утверждены (часть 5 статьи 189 ЖК РФ):

1. перечень работ по капитальному ремонту;

2. смета расходов на капитальный ремонт;

3. сроки проведения капитального ремонта;

4. источники финансирования капитального ремонта;

5. лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников (часть 2 статьи 158 ЖК РФ).

Федеральным законом №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее соответственно – Фонд, Закон №158-ФЗ), предусмотрен порядок проведения капитального ремонта МКД, вошедших в краткосрочный план реализации регионального программы, ранее установленного срока и с использованием бюджетных средств. Средства, полученные за счет средств Фонда, и средства, предусмотренные в бюджете Ставропольского края на долевое финансирование проведения капитального ремонта МКД, распределяются между муниципальными образованиями, претендующими на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда и выполнившими условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда.

Для участия в реализации этой программы собственники помещений принимают соответствующее решение и обеспечивают долевое финансирование работ по капитальному ремонту своего дома (статья 20.1 Закона №185-ФЗ).

**При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора**

В случае принятия собственниками помещений в МКД решения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в МКД, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ, порядке его уплаты и использования средств, сформированных за счет дополнительных взносов (часть 1.1 статьи 158 ЖК РФ).

Порядок принятия решения о проведении капитального ремонта ранее сроков, установленных региональной программой, следующий:

1. не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с региональной программой, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта (часть 3 статьи 189 ЖК РФ);

2. не позднее чем через три месяца (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) с момента получения предложений, собственники должны рассмотреть их и принять на общем собрании собственников решение о досрочном проведении капитального ремонта, одновременно определив источник дополнительного финансирования капитального ремонта, указав размер дополнительного взноса и порядок его уплаты (часть 4 статьи 189 ЖК РФ);

3. не ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения досрочных работ по капитальному ремонту начать уплату дополнительного взноса (часть 1.1 статьи 158 ЖК РФ);

4. после окончания работ по капитальному ремонту и внесения полной оплаты этих работ подрядной организации собственники вправе представить региональному оператору акт приемки выполненных работ и документы, подтверждающие оплату подрядной организации. Указанные документы предоставляются лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в МКД (часть 3 статьи 8 Закона Ставропольского края №57-кз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ставропольского края» - далее Закон №57-кз);

5. региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета стоимости ранее проведенных работ по капитальному ремонту или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета стоимости ранее проведенных работ по капитальному ремонту, о котором уведомляет собственников помещений в МКД доме в течение 10 рабочих дней с даты принятия соответствующего решения (часть 4 статьи 8 Закона №57-кз);

6. средства в размере, равном стоимости досрочных работ, но не свыше размера предельной стоимости этих работ, засчитываются региональным оператором в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт (часть 1 статьи 8 Закона №57-кз).

Капитальный ремонт ранее установленного срока может быть проведён на условиях софинансирования из средств, полученных за счет средств Фонда, и средств, предусмотренные в бюджете Ставропольского края на долевое финансирование проведения капитального ремонта МКД, вошедших в краткосрочный план реализации регионального программы.

Для участия в реализации этой программы собственники помещений принимают соответствующее решение и обеспечивают долевое финансирование работ по капитальному ремонту своего дома.

Из бюджета Ставропольского края средства для МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, перечисляются на отдельный банковский счет регионального оператора (часть 4 статьи 20.1 Закона №185-ФЗ).

1. В этом случае региональный оператор обязан обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, в порядке, установленном частью 2 статьи 182 ЖК РФ, а именно:

2. обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

3. привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры;

4. контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

5. осуществлять приемку выполненных работ;

6. нести иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

**При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете**

Собственники помещений вправе принять решение о досрочном проведении капитального ремонта общего имущества в МКД. При недостаточности средств, необходимых для проведения работ по капитальному ремонту в формирующемся фонде капитального ремонта МКД, собственники решают вопрос об источниках дополнительного финансирования работ (часть 5 статьи 189 ЖК РФ).

Порядок принятия решения о проведении капитального ремонта ранее сроков, установленных региональной программой, следующий:

1. не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с региональной программой, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта (часть 3 статьи 189 ЖК РФ);

2. не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, собственники должны рассмотреть их и принять на общем собрании собственников решение о досрочном проведении капитального ремонта, одновременно определив источник дополнительного финансирования капитального ремонта, указав размер дополнительного взноса и порядок его уплаты (часть 4 статьи 189 ЖК РФ);

3. не ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения досрочных работ по капитальному ремонту начать уплату дополнительного взноса (часть 1.1 статьи 158 ЖК РФ).

Капитальный ремонт ранее установленного срока может быть проведён на условиях софинансирования из средств, полученных за счет средств Фонда, средств, предусмотренные в бюджете Ставропольского края на долевое финансирование проведения капитального ремонта МКД, вошедших в краткосрочный план реализации регионального программы.

Для участия в реализации этой программы собственники помещений принимают соответствующее решение и обеспечивают долевое финансирование работ по капитальному ремонту своего дома.

Из бюджета Ставропольского края средства для МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах, предназначенных для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, перечисляются в бюджеты муниципальных образований (часть 4 статьи 20.1 Закона №185-ФЗ).

**Орган местного самоуправления:**

1. принимает решение о распределении полученных средств и предусмотренных в местном бюджете средств на долевое финансирование проведения капитального ремонта МКД между МКД (часть 5 статьи 20.1 Закона №185-ФЗ);

2. в течение семи дней со дня принятия такого решения обязан уведомить владельцев специальных счетов, в отношении которых принято указанное решение, а также собственников помещений в этих МКД о принятии указанного решения с указанием объема средств государственной поддержки и муниципальной поддержки, предусмотренных на проведение капитального ремонта этих МКД (часть 6 статьи 20.1 Закона №185-ФЗ).

3. ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив, которые осуществляют управление МКД, управляющая организация, региональный оператор, если соответствующей управляющей организации или региональному оператору по решению общего собрания собственников помещений в МКД на основании заключенного с ними договора поручена организация проведения капитального ремонта этого МКД, открывают отдельные банковские счета и направляют в орган местного самоуправления (часть 7 статьи 20.1 Закона №185-ФЗ):

4. уведомления об открытии таких счетов с указанием их реквизитов;

5. решение о проведении капитального ремонта, которое принято в соответствии с требованиями статьи 189 ЖК РФ и которым определена организация (порядок ее определения), с которой будет заключен договор на проведение капитального ремонта в соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта; 6. утвержденную в соответствии с требованиями статьи 189 ЖК РФ смету расходов на капитальный ремонт этого МКД с учетом требований, установленных частью 3 статьи 15.1 Закона № 185-ФЗ, и с учетом предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, установленной субъектом Российской Федерации.

Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня поступления указанных документов перечисляет средства, предусмотренные на проведение капитального ремонта МКД в соответствии с Законом №185-ФЗ на отдельный банковский счет ТСЖ, ЖСК, управляющей организации или организации, оказывающей услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД или регионального оператора (часть 10 статьи 20.1 Федерального закона №185-ФЗ).

Оплата услуг и (или) работ производится на основании актов приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту МКД, согласованных с органом местного самоуправления и подписанных лицами, которые уполномочены действовать от имени собственников помещений в МКД (часть 11 статьи 20.1 Закона №185-ФЗ).