

Капитальный ремонт

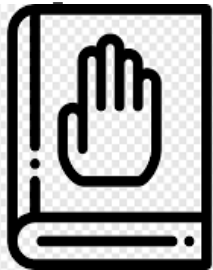
Соблюдение обязательных требований к формированию фондов капитального ремонта

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме - оказание услуг и (или) выполнение работ по восстановлению или замене отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД, а также оказание иных услуг и (или) выполнение иных работ, финансирование которых осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и иных не запрещенных федеральным законом источников, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в таком доме.



Предмет контроля (надзора): «Формирование фондов капитального ремонта»

Нормативно-правовые акты:



- Жилищный кодекс Российской Федерации (раздел II глава 6, раздел IX);
- Закон Свердловской области от 19 декабря 2013 года № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области»;
- Постановление Правительства Свердловской области от 22.04.2014 № 306-ПП «Об утверждении «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015 - 2044 годы»;
- Приказ Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр «Об утверждении примерной формы платежного

документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг»;
а также:

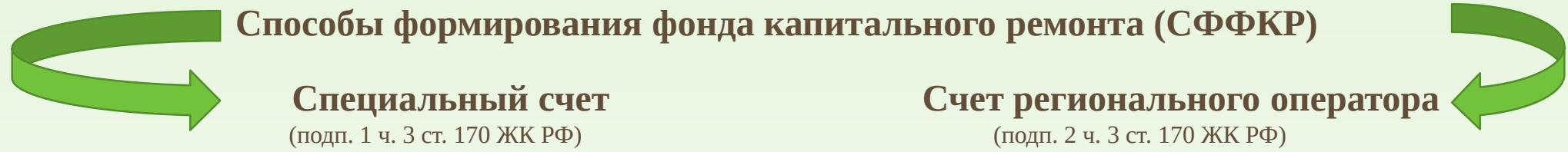
- СП 368.1325800.2017 «Свод правил. Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта»;
- СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011 «Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Общие технические требования»



Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области

Капитальный ремонт

Соблюдение обязательных требований к формированию фондов капитального ремонта



На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Срок принятия и реализации решения об определении ССФКР

в течение 4-х месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, либо в течение 4-х месяцев после официального опубликования нормативного правового акта Правительства Свердловской области, в соответствии с которым многоквартирный дом включен в региональную программу капитального ремонта в порядке её актуализации.



Если многоквартирный доме введен в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включен в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов (обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает по истечении 36 календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором был официально опубликован нормативный правовой акт Правительства Свердловской области, в соответствии с которым этот многоквартирный дом включен в региональную программу капитального ремонта в порядке). Например, если дом, введен в эксплуатацию 01.10.2021 года, включен в региональную программу капитального ремонта 01.04.2022, следовательно обязанность по уплате взносов у собственников возникнет 01.05.2025, решение о выборе СФФКР должно быть принято и реализовано до 01.02.2025.



Капитальный ремонт

Соблюдение обязательных требований к формированию фондов капитального ремонта

формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

Обязательные требования:

- ч. 2 ст. 182 Жилищного кодекса Российской Федерации;
-ст. 19 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ -Постановление Правительства Свердловской области от 22.04.2014 № 306-ПП «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015 - 2044 годы»



Отбор подрядных организаций для выполнения работ, оказания услуг осуществляется региональным оператором с учетом конкурентных способов определения поставщиков, подрядчиков, исполнителей.

формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Обязательные требования:

•ч. 2 ст. 44; ч. 1 ст. 46; части 4, 5, 5.1 ст. 170; части 2, 3, 3.1, 4 ст. 175; ст. 176 Жилищного кодекса Российской Федерации;
•ст. 14 Закона Свердловской области от 19 декабря 2013 года № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области»



Требований по отбору подрядных организаций с учетом конкурентных способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) не установлено. Решение о порядке привлечения подрядных организаций, порядке контроля качества проводимого капитального ремонта возможно принятием общим собранием собственников помещений соответствующих решений, с учетом компетенции такого собрания, установленной п. 1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников.

1 год (после направления решения региональному оператору)

Переход со счета регионального оператора на специальный счета

Переход со специального счета на счет регионального оператора

1 месяц (после направления решения владельцу специального счета)



Капитальный ремонт

Соблюдение обязательных требований к формированию фондов капитального ремонта



Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора документов, предусмотренных ч. 1 ст. 172 Жилищного кодекса Российской Федерации

- Информация о результатах рассмотрения поступивших уведомлений о выбранном в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта размещена на сайте Департамента в разделе «Капитальный ремонт»: реестр уведомлений, а информация о многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете – в реестре специальных счетов <https://nadzor.midural.ru/article/show/id/1046>
- Обязанность владельца специального счета о предоставлении в ежеквартальном режиме сведений о движении средств по специальному счету установлена ч. 3 ст. 172 Жилищного кодекса Российской Федерации, ч. 3, ч. 4 ст. 15 закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ

Рекомендуемая форма отчета по специальному счету, методическое пособие по заполнению формы отчета размещены на сайте Департамента в разделе «Капитальный ремонт»/«Все для владельцев специальных счетов», <https://nadzor.midural.ru/article/show/id/1106>.



Обязанность управляющей компании, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, являющихся владельцами специальных счетов к размещению сведений в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), <https://dom.gosuslugi.ru/> определена Федеральным законом от 27.07.2014 № 209-ФЗ



Состав, сроки и периодичность размещения владельцем специального счета информации в системе определена приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 (раздел 10 пункт 11)



Размещение информации по вопросам капитального ремонта (формирование фонда капитального ремонта) осуществляется владельцем специального через личный кабинет в разделе «Капитальный ремонт»



Внесение сведений в реестр уведомлений и реестр специальных счетов обеспечивается Департаментом в том числе путем рассмотрения сформированных владельцем специального счета в ГИС ЖКХ заявок на подтверждение решений и счетов



Капитальный ремонт

Соблюдение обязательных требований к формированию фондов капитального ремонта

Обязанности

1. *Счет регионального оператора* (обеспечение проведения капитального ремонта региональным оператором в соответствии со сроками такого ремонта, установленными для МКД в региональной программе);

2. *Специальный счет* (проведение капитального ремонта возможно ранее сроков, установленных региональной программой капитального ремонта, при условии что на специальном счете достаточно средств для финансирования работ (услуги) и (или) выбраны иные способы его финансирования):

а) проведение капитального ремонта на основании решения принятого общим собранием собственников с соблюдением требований п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) принятие решений о проведении капитального ремонта и использовании средств фонда капитального ремонта в соответствии с ч. 5.1 ст. 189 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в) использование средств фонда капитального ремонта в соответствии с установленными ч. 3 ст. 166, ст. 174 Жилищного кодекса Российской Федерации пределами, а также совершение операций по специальному счету с учетом ч. 1 ст. 177.

г) начисление взносов на капитальный ремонт исходя из размера взноса не ниже минимально установленного Правительством Свердловской области размера (на соответствующий календарный год) всем собственникам помещений (жилые/нежилые) в доме;

д) аккумулирование уплаченных собственниками помещений в МКД взносов на капитальный ремонт на специальном банковском счете, открытом для формирования фонда капитального ремонта;

е) ведение системы учета фонда капитального ремонта (ч. 7 ст. 177 Жилищного кодекса Российской Федерации) в соответствии с правилами ч. 2 ст. 183 Жилищного кодекса Российской Федерации;

ж) ежеквартальное предоставление в орган государственного жилищного надзора отчета о движении средств по специальному счету (ч. 3 ст. 172 Жилищного кодекса Российской Федерации, части 3, 4 ст. 15 Закона Свердловской области от 19 декабря 2013 года № 127-О3)

ВАЖНО!

Если стоимость работ по капитальному ремонту (по договору) превышает 3 млн.руб. подрядная организация или индивидуальный предприниматель, привлеченные к их выполнению, должны являться членом саморегулируемой организации (ч. 2.1 ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Несоблюдение вышеуказанного требования – административная ответственность, установленная ч. 1 ст. 9.5.1 КоАП РФ.

