**Работа региональных систем капитального ремонта в вопросах и ответах. Разъяснения специалистов государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.**

**1. Фонд капитального ремонта и способы его формирования. Оформление выбора собственников**

Каким образом оформляется выбор собственниками способа форми­рования фонда капитального ремонта? Какие требования необходимо учесть? Какие вопросы должны быть включены в повестку общего собрания собственников?

Для выбора способа формирования фонда капитального ремонта необ­ходимо проведение соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В повестку общего собрания собственников помещений в много­квартирном доме по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с требованиями ст. 170 ЖК РФ должны быть включены следующие вопросы.

1. **Выбор одного из способов формирования фонда капитального ремонта**:
* формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
* формирование фонда капитального ремонта на счете региональ­ного оператора.
1. **Вопросы, включаемые в повестку собрания, с указанием, что они рассматриваются только в случае выбора способа формирования фон­да капитального ремонта на специальном счете:**
* размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ;
* перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем со­став перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный регио­нальной программой капитального ремонта;
* сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее плани­руемых сроков, установленных региональной программой капи­тального ремонта;
* владелец специального счета;
* кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Специальный счет может быть открыт в российских кре­дитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд руб. Банк России еже­квартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети Интернет.

Если владельцем специального счета определен региональный опе­ратор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по от­крытию и ведению специальных счетов на территории соответствую­щего субъекта РФ.

Обратите внимание: согласно п. 5 ч. 4 ст. 170 Ж К РФ в случае, если соб­ственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредит­ная организация не соответствует вышеуказанным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

**3. В случае если законом субъекта РФ установлен минимальный размер фонда капитального ремонта, в повестку может быть включен вопрос об установлении минимального размера фонда капитального ремонта в размере не менее установленного субъектом РФ минималь­ного размера фонда капитального ремонта.**

Выбранный способ формирования фонда капитального ремонта должен быть реализован в срок, установленный органом государствен­ной власти субъекта РФ, но не более чем в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта РФ порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капиталь­ного ремонта (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ). При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем кото­рого являются ТСЖ, ЖК или иной специализированный кооператив, данные организации в указанный срок должны открыть специальный счет в выбранном собственниками банке.

Специальный счет открывается банком при предъявлении докумен­тов, предусмотренных банковскими правилами, в том числе оформ­ленного протоколом решения общего собрания собственников поме­щений в многоквартирном доме. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в решении общего собрания (ч. 1 ст. 176 ЖК РФ).

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государ­ственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственни­ками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных п. 1-2 выше­указанной повестки, и справки банка об открытии специального счета (Ч I ст. 172 ЖК РФ).

**Частью 3 ст. 170, ч. 1 ст. 173 ЖК РФ предусмотрено право всех собственников (без ограничений) выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта. Вместе с тем, исходя из сути ч. 2 ст. 175ЖК РФ, право такого выбора ограничено для соб­ственников, управление домом которых осуществляется управляю­щей компанией. Могут ли все-таки собственники дома, управляемого управляющей компанией, накапливать средства на специальном счете: есть ли такие варианты?**

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта есть у всех собственников помещений в многоквартирном доме независи­мо от выбранного ими способа управления. Собственники помещений и многоквартирном доме могут накапливать взносы на капитальный ре­монт, как на специальном счете, так и на счете регионального оператора.

В случае если управление многоквартирным домом не осуществляется ТСЖ, ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом и собственники помещений в таком доме приняли решение о фор­мировании фонда капитального ремонта на специальном счете, то счет ни них откроет региональный оператор, но на основании их обращения.

Таким образом, согласно ст. 175 ЖК РФ собственники помещений многоквартирном доме, управление которым осуществляется управ­ляющей организацией, вправе накапливать взносы на капитальный ремонт на специальном счете. Владельцем специального счета в таком случае является региональный оператор, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам соответствующего многоквартир­ного дома, которые будут распоряжаться ими в соответствии с ЖК РФ.

**Если человек переезжает, а до этого 20 лет платил в фонд капиталь­ного ремонта, его деньги перекидываются на новое жилище?**

Согласно ст. 36.1 ЖК РФ право собственника помещения в многоквар­тирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. При пе­реходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе тре­бовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на спе­циальном счете. При приобретении в собственность помещения в мно­гоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

Условия договора, в соответствии с которыми переход права соб­ственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на спе­циальном счете, являются ничтожными.

**Если собственники не принимают решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества дома, как обеспечивается выполнение региональной программы капитального ремонта?**

Согласно ст. 189 ЖК РФ в случае, если в трехмесячный срок с момента получения предложений от регионального оператора о сроке, перечне ра­бот по капитальному ремонту, их стоимости и источниках финансирова­ния собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приня­ли решение о проведении капитального ремонта, решение о проведении капитального ремонта принимает орган местного самоуправления.

В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквар­тирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, пред­усмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости прове­дения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном ломе требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находя­щиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в тече­ние одного месяца с момента получения такого решения органа мест­ного самоуправления.

В случае если владелец специального счета не перечислил средства, на­ходящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в те­чение одного месяца, региональный оператор, любой собственник поме­щения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на спе­циальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

**Возможно ли установление минимального размера фонда капиталь­ного ремонта, по достижении которого собственники помещений могут прекратить уплачивать взнос на капитальный ремонт?**

Согласно ч. 8 ст. 170 ЖК РФ законом субъекта РФ может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. В этом случае по достижении минимального размера фонда капитального ремонта собствен­ники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

**При определении порядка установления минимального размера взноса на капитальный ремонт возможно ли максимально миними­зировать уровень такого платежа?**

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта РФ. В соответствии с приказом Минрегиона России от 10.07.2013 № 288 «Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт» установление субъектом РФ минимального размера взноса рекомендуется осуществлять на основе следующих принципов:

* определение минимального размера взноса на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквар­тирных домах, входящих в установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значе­ний параметров и других характеристик строительных конструк­ций и систем инженерно-технического обеспечения многоквар­тирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов;
* доступность минимального размера взноса для граждан — соб­ственников помещений в многоквартирных домах с учетом сово­купных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
* достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, определяет­ся с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта РФ, местных бюджетов в соответствии со ст. 191 ЖК РФ для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии со ст. 168 ЖК РФ.

**Можно ли будет тратить деньги одного дома на ремонт другого, бо­лее нуждающегося?**

В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на счете регио­нального оператора согласно ч. 4 ст. 179 ЖК РФ средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних мно­гоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в дру­гих многоквартирных домах, собственники помещений в которых так­же формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора. При этом к полномочиям субъекта РФ отно­сится определение в законе условия, что такое использование средств допускается, только если указанные многоквартирные дома располо­жены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.

**Возможно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?**

Согласно ст. 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении это­го многоквартирного дома допускается при условии полного погаше­ния такой задолженности.

В случае если формирование фонда капитального ремонта осу­ществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

* размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;
* Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
* сроки проведения капитального ремонта
* владелец специального счета;
* кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ре­монта на счете регионального оператора и формировании фонда ка­питального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

**2. Правовые основы деятельности регионального оператора капитального ремонта и его обязанности**

**Возможно ли иметь представителя регионального оператора в муниципалитетах?**

Возможно, в рамках трудового законодательства РФ. При этом сотрудник будет числиться в штате регионального оператора, но иметь фактическое рабочее место в муниципалитете. Однако согласно ч. 4 ст. 178 ЖК РФ региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства.

**Как разработать основные требования финансовой устойчивости деятельности регионального оператора?**

Существует довольно большое количество способов обеспечения фи­нансовой устойчивости. Однако регион должен решать этот вопрос са­мостоятельно с учетом собственной специфики. Политика финансовой устойчивости должна быть прописана в законе субъекта.

Один из механизмов обеспечения финансовой устойчивости — формирование резервов, т.е. не все средства, собранные в течение года, направлять на финансирование капитального ремонта, а сохранять на непредвиденные обстоятельства. Второй механизм — ограничить за­имствования одних домов у других из общих средств. Например, ли­митировать предельный срок погашения задолженности по займам, предоставленным дому сверх тех средств, которые он собрал в текущем году. Кроме того, глубину заимствований можно дифференцировать в зависимости от технического состояния дома. Данные методы не являются исчерпывающими.

**Взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома не могут быть израсходованы на содержание регионального оператора, из каких средств может быть профинансировано содержание регионального оператора?**

Взносы граждан должны быть направлены только на финансирова­ние работ (услуг) по капитальному ремонту, определенные законом субъекта РФ. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно хозяйственных расходов региональ­ного оператора, не допускается.

В соответствии со ст. 178 ЖК РФ региональный оператор создается субъектом РФ.

Финансирование деятельности регионального оператора определя­ется законом субъекта РФ на основании норм ЖК РФ.

**Если на счете регионального оператора не будет достаточного ко­личества средств для проведения капитального ремонта по утверж­денной программе, где будет брать деньги региональный оператор для своевременного исполнения программы капитального ремонта?**

Согласно ст. 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает про­ведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капи­тального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сро­ки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имуще­ства в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта РФ и (или) местного бюджета.

Так, в соответствии со ст. 191 ЖК РФ финансирование работ по ка­питальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах мо­жет осуществляться с применением мер финансовой поддержки, пре­доставляемой региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральны­ми законами, законами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами.

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональных программ читального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа форми­рования фонда капитального ремонта.

В целях реализации региональной программы капитального ремон­та общего имущества в многоквартирных домах субъекта РФ регио­нальный оператор может привлекать для финансирования услуг (ра­бот) по проведению капитального ремонта кредиты и (или) займы.

**Может ли региональный оператор создавать филиалы в других муниципальных образованиях в том регионе, на территории которого осуществляет свою деятельность?**

Согласно ст. 178 ЖК РФ региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах лиственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммер­ческих организаций.

**Если дом признан аварийным, вернет ли региональный оператор жильцам деньги, накопленные на капитальный ремонт?**

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструк­ции мою многоквартирного дома в соответствии с ЖК РФ на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ (ст. 184 ЖК РФ).

**Правда ли, что проконтролировать расходование средств на проведе­ние капитального ремонта из общего котла, которым будет распоря­жаться региональный оператор, сложнее, чем расходование средств со специального счета, владельцем которого будет ТСЖ либо ЖСК?**

Строгий контроль за целевым использованием средств фонда капи­тального ремонта осуществляется независимо от выбранного собствен­никами способа формирования такого фонда.

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники вправе осуществлять формиро­вание фонда только на одном специальном счете. На этом счете могут аккумулироваться средства собственников только в одном многоквар­тирном доме.

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец такого сче­та предоставляют по требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в доме, об остатке средств на счете и о всех операциях по данному счету.

Перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету, строго регламентирован ЖК РФ. Не входящие в этот перечень операции не допускаются. Банк со своей стороны обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требо­ваниям ЖК РФ.

Банк может осуществлять операции по перечислению со специаль­ного счета денежных средств на оплату услуг и (или) работ по капи­тальному ремонту, по списанию денежных средств в счет возврата кре­дитов, займов, полученных на проведение капитального ремонта, и на уплату процентов по ним по указанию владельца специального счета только на основании предоставленных документов, перечень которых утвержден ЖК РФ.

В случае выбора собственниками способа формирования фонда ка­питального ремонта на счете регионального оператора последний ведет учет средств, поступивших на счет, отдельно в отношении средств каж­дого собственника. Региональный оператор также по запросу предо­ставляет сведения собственникам, содержащие информацию о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в доме.

Жилищным кодексом РФ предусмотрено, что средства, получен­ные региональным оператором от собственников помещений, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками, формирующими фонд капитального ремонта на его счете, за не­исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

В ст. 186 ЖК РФ установлена обязанность по осуществлению конт­роля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ.

Функции по осуществлению контроля за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений, установлены ЖК РФ и возложены на федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере (Росфиннадзор).

На органы государственного финансового контроля субъектов РФ и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетную палату РФ, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов РФ и муниципальных образований в соответствии с ЖК РФ также возложены функции по осуществлению финансового контроля за использованием региональным оператором средств соот­ветствующих бюджетов.

Помимо этого, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального

оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией, отбираемой субъектом РФ на конкурсной основе.

Таким образом, ЖК РФ предусмотрен достаточно жесткий контроль за деятельностью регионального оператора, в том числе и со стороны самих собственников.

1. **Роль ТСЖ, ЖСК в создании системы капитального ремонта. Обязанности владельца специального счета.**

**Может ли специальный счет, на который ТСЖ будет перечислять взносы** на **капитальный ремонт многоквартирного дома, быть депозитным?**

В соответствии с п. 2.1, 2.8 инструкции Банка России от 14.09.2006 №28-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам)» специальный счет является отдельным видом банковского счета и открывается в случаях и в порядке, установленных зако­нодательством РФ для осуществления предусмотренных им операций соответствующего вида. Специальный счет, открытый для формиро­вания фонда капитального ремонта, предназначен исключительно для проведения операций по зачислению и списанию денежных средств, связанных с формированием и использованием фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквар­тирном доме. По специальному счету могут совершаться только опера­ции, предусмотренные ЖК РФ.

Однако договором банковского счета может быть предусмотрено на­числение банком процентов за пользование денежными средствами на специальном счете клиента.

**Жители одного многоквартирного дома решили создать некоммерче­ское партнерство с целью общественного контроля и coy правления (по­мощи управляющей компании в управлении многоквартирным домом) общим имуществом многоквартирного дома. Может ли некоммерче­ское партнерство стать владельцем специального счета для накопле­ния средств на капитальный ремонт дома (разумеется, на основании решения общего собрания собственников)? Сейчас установлено, что владельцем счета могут быть ТСЖ, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив (ЖСК) или региональный оператор.**

Все собственники помещений в многоквартирных домах имеют право выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете или на счете регионального оператора.

 Владельцем специального счета может быть:

* товарищество собственников жилья;
* осуществляющие управление многоквартирным домом ЖК или иной специализированный потребительский кооператив;
* региональный оператор.

Таким образом, некоммерческое партнерство не может быть владельцем специального счета.

Если управление многоквартирным домом осуществляет не ТСЖ, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив, то собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение на общем собрании собственников о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета. В этом случае региональный оператор откроет специальный счет на свое имя, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам многоквартирного дома, и они смогут распоряжаться денежными средствами в соответствии со ст. 177 ЖК РФ.

**Кто будет выставлять счета на оплату взноса на капитальный ремонт? Откуда придет квитанция?**

Согласно ст. 171 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое по­мещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта РФ.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя ТСЖ, осуществляющего управление многоквартирным домом и созданного собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах; осуществляющих управление многоквартирным домом ЖК или иного специализированного потребительского кооператива; регионального оператора, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете принятие решения о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, и, соответственно, представление платежных документов для оплаты взносов на капитальный ремонт относится к компетенции общего собрания собственников по­мещений в многоквартирном доме.

На основании ч. 2 ст. 154 ЖК РФ взнос на капитальный ремонт для собственника помещения в многоквартирном доме включается в плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Существует два варианта указания взноса на капитальный ремонт в платежном документе:

* единый платежный документ за все жилищно-коммунальные ус­луги;
* отдельный платежный документ, выставляемый региональным опера юром или, по его поручению, иным лицом.

**В каких банках можно открыть специальный счет для накопления средств для проведения капитального ремонта?**

Согласно ст. 176 ЖК РФ специальный счет может быть открыт в рос­сийских кредитных организациях, величина собственных средств (ка­питала) которых составляет не менее чем 20 млрд руб. Банк России еже­квартально размещает информацию о кредитных организациях, кото­рые соответствуют требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети Интернет.

В случае если владельцем специального счета является региональ­ный оператор, предъявляется дополнительное требование — осущест­вление кредитной организацией деятельности в пределах территории соответствующего субъекта РФ.

Необходимо отметить, что информация о кредитных организациях предлагающих услуги по открытию и ведению специальных банков­ских счетов для формирования фонда капитального ремонта, включая типовые договоры для открытия таких счетов, размещена на сайте **www.** [***fondgkh.ru***](http://fondgkh.ru) в разделе «Региональные системы капитального ремонта».

**Владельцем специального счета может быть региональный оператор или ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30. Как быть с теми ТСЖ, которые были созданы в двух, трех и т.д. многоквартирных домах до введения ограничений? Можно ли открыть два, три и т.д. счета на каждый из этих многоквартирных домов, но чтобы владельцем счета было ТСЖ?**

Нет, они должны открывать счета у регионального оператора, либо им нужно реорганизовать (ликвидировать) имеющееся ТСЖ и создать не­сколько ТСЖ в соответствии с ЖК РФ.

**В многоквартирном доме собственниками осуществлялся сбор пла­тежей на капитальный ремонт. После утверждения региональной программы, в которую указанные дома включены, будет ли предус­мотрен механизм по обязательному перечислению ранее накопленных средств на специальные счета?**

В настоящий момент нет требования об обязательном перечислении ранее накопленных (до принятия и опубликования региональной программы капитального ремонта и возникновения обязанности по уплате минимального взноса на капитальный ремонт) собственника­ми средств на капитальный ремонт. Однако такое решение может быть принято собственниками помещений в многоквартирном доме на об­щем собрании по общим правилам, установленным ЖК РФ.

**Можно ли оформить кредит в банке на проведение капитального ремонта?**

 С введением новой системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов доля бюджетного софинансирования будет постоянно сокращаться. В ситуации, когда собственники не обладают финансовыми ресурсами, необходимыми для проведения капитального ремонта многоквартирного дома, для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов может быть задействован механизм панковского кредитования.

1. **Государственный контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Общественный контроль.**

**Как будет обеспечиваться целевое расходование средств фонда капитального ремонта?**

Перечень операций по специальному счету строго регламентирован ст. 177 ЖК РФ.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, только при предоставлении следующих документов:

* протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания об ока­зании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
* договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
* акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору.

В части 3 ст. 179 ЖК РФ предусмотрено, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Жилищным кодексом РФ установлена обязанность по осуществле­нию контроля за соответствием деятельности регионального оператора уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ.

Функции по осуществлению контроля за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений, установлены ЖК РФ и возложены на федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере.

На органы государственного финансового контроля субъектов РФ и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетную палату РФ, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов РФ и муниципальных образований в соответствии с ЖК РФ также возложены функции по осуществлению финансового контроля за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов.

В случаях использования на возвратной основе средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, региональный оператор ведет учет использования указанных средств в порядке, определенном внутренними документами.

**Что будет, если фонд капитального ремонта обанкротится? Кто может дать какие-либо гарантии по сохранности накоплений жителей?**

Если собственники помещений приняли решение формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, то следует руководствоваться ст. 175 ЖК РФ.

Согласно ч. 6 указанной статьи на денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ (договоров кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме), а также договоров на оказание услуг и (или выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу (ч. 7 ст. 175 ЖК РФ).

В случае принятия собственниками помещений (или органом местного самоуправления в соответствии с ч. 7 ст. 170 ЖК РФ) реше­ния формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора будут применяться требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, установленные ст. 185 ЖК РФ и законом субъекта РФ.

Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, определяется как доля от объема взносов на капиталь­ный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год. При этом размер указанной доли устанавливается законом субъекта РФ.

Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора могут устанавливаться законом субъекта РФ.

Согласно ст. 188 ЖК РФ убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с названным кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов РФ, подлежат возмещению в

соответствии с гражданским законодательством. Субъект РФ несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанных выше.

**Если собственники не выполняют своих обязательств по внесению взносов, кто вправе предъявить иск о взыскании?**

Уплата взносов на капитальный ремонт является такой же обязательной платой, как плата за жилое помещение и коммунальные услуги, которые необходимо уплачивать полностью и ежемесячно.

По практике сбора платежей за коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды, аналогичные сбору средств на капитальный ремонт, суды принимают иски от соседей, т.е. других собственников общего имущества в данном многоквартирном доме, так как неплательщики нанесли ущерб им.

**Будет ли введена единая система учета жилищного фонда и система учета фондов капитального ремонта?**

Согласно ст. 167 ЖК РФ органы государственной власти субъекта РФ принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта РФ, и которыми устанавливается порядок проведения мони­торинга технического состояния многоквартирных домов.

Таким образом, указанный вопрос относится к компетенции органов государственной власти субъектов РФ.

Создание государственной информационной системы ЖКХ, пред­назначенной для сбора, обработки, хранения информации об объектах жилищного фонда, о предоставлении коммунальных услуг, услуг (ра­бот) по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома и капитальному ремонту, о применении мер социальной поддерж­ки по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, обеспечения доступа к указанной информации, ее предоставления и распростра­нения предполагается в соответствии с законопроектом № 199597-6 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». Указанный законопроект находится на рассмотрении в Государственной Думе.

**Какая роль отводится сегодня общественному контролю за деятель­ностью предприятий ЖКХ?**

Общественный контроль в сфере ЖКХ необходим, он непосредственно связан с обязанностью граждан обеспечивать надлежащее состояние своей собственности (не только квартиры, но и общего имущества в многоквартирном доме, находящегося в общедолевой собственности). Только при участии самих собственников в осуществлении конт­роля, принятии необходимых решений и выражении ими своей актив­ной позиции в отношении своих управляющих, ресурсоснабжающих и подрядных организаций можно обеспечить необходимое качество заказываемых работ и услуг, а исполнителей (организации в сфере ЖКХ) обязать более ответственно подходить к выполнению своих обязанно­стей в части управления домом, его содержания и ремонта, предоставления коммунальных услуг. Общественный контроль является одним из механизмов конструктивного диалога собственников как с государством, так и с предприятиями ЖКХ.

В субъектах РФ создана и работает система региональных центров общественного контроля — некоммерческое партнерство «Националь­ный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства „ЖКХ Контроль"», которая занимается защитой жилищных прав граждан (консультирование, общественные обсуждения, судебная защита), работой с обращениями граждан, контролем за решением наиболее острых проблем региона в сфере ЖКХ, выявлением фактом нарушения прав граждан и передачей материалов в контрольно-надзорные органы, общественным контролем за формированием тарифов (в том числе — через организацию независимой экспертизы), формированием общественных рейтингов управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций, участием в проверочных мероприятиях, организованных жилищными инспекциями и другими контрольно-надзорными органами. Региональные центры общественного контроля в сфере ЖКХ также будут осуществлять контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт.

1. **Организация выполнения капитального ремонта общего имущества в конкретном многоквартирном доме.**

**Кто принимает решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?**

Решение о проведении капитального ремонта общедомового имущества в многоквартирном доме принимается на общем собрании собственников помещений по предложению ТСЖ, ЖСК, управляющей организации или регионального оператора. Если такое решение не принято до срока наступления капитального ремонта — на основании решения органа местного самоуправления в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капительного ремонта на счете регионального оператора.

**Что входит в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?**

Региональнаяпрограмма капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:

* перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу;
* планируемые виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту
общего имущества в многоквартирных домах;
* год планируемого проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
* иные сведения, подлежащие включению в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ.

Важно отметить, что внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока на более поздний период, сокращение перечня планируемы видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имуществ в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

**Кто утверждает региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и для чего они нужны?**

Порядок подготовки и утверждения региональной программы устанавливается законом субъекта РФ. Региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждают высшие исполнительные органы государственной власти субъектов РФ. Данные программы утверждаются в целях планирования и организации проведения капитального ремонта, планирования предоставления государственной и муниципальной поддержки на про­ведение капитального ремонта за счет средств бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов.

**С учетом действия в период до 2016 года двух разных региональных программ (программы капитального ремонта, реализуемые в рамках Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», и региональ­ные программы, реализуемые в соответствии с ЖК РФ) будет ли возможно исключать из долгосрочных программ многоквартирные дома, капитальный ремонт которых будет проводиться в рамках Фе­дерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищ­но-коммунального хозяйства»? Если такая возможность отсутствует, каков механизм увязки этих программ?**

В соответствии с ч. 2 ст. 168 ЖК РФ в состав региональной программы капитального ремонта включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта РФ. Однако конкретный cpoк проведения капитального ремонта конструктивного элемента будет определен только в краткосрочном плане реализации программы, равно как и планируемые виды услуг и (или) работ. Таким образом, при уточнении можно будет учесть, что некоторые работы уже проведены в данном доме в рамках реализации адресной программы в рамках Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно коммунального хозяйства».

**Органы государственной власти субъекта РФ обязаны утверждать краткосрочные планы реализации программы?**

Такаяобязанность прямо предусмотрена ч. 7 ст. 168 ЖК РФ, в соответствии с которой в целях реализации региональной программы ка­питального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта РФ, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ.

**Могут ли дом не включить в программу капитального ремонта?**

**Каковы критерии отбора первоочередности включения многоквартирных домов в программы капитального ремонта?**

В региональную программу капитального ремонта включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта РФ, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу.

В соответствии с ч. 3 ст. 168 ЖК РФ критерии отбора первоочередности включения многоквартирных домов в программы капитального ремонта устанавливаются законом субъекта РФ. В первоочередном порядке, региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта:

* общего имущества в многоквартирных домах, в которых 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 капитального ремонта;
* многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством РФ.

**Как будут определяться виды и объемы работ по капитальному ремонту,**

**финансируемые за счет взносов собственников?**

В статье 166 ЖК РФ определен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного субъекта РФ, который включает в себя:

* ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло газо-, водоснабжения, водоотведения;
* ремонт или замену лифтового оборудования, признанного не пригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
* ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю
* ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
* утепление и ремонт фасада;
* установку коллективных (общедомовых) приборов учета;

• ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен другими видами услуг и работ.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартир­ном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых иных услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**Могут ли собственники по собственной инициативе принимать ре­шения о проведении работ по капитальному ремонту до наступления сроков, определенных региональной программой? Как это отразится на размере обязательного взноса на капитальный ремонт?**

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собствен­ной инициативе.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом доме должны быть определены или утверждены:

* перечень работ по капитальному ремонту;
* смета расходов на капитальный ремонт;
* сроки проведения капитального ремонта;
* источники финансирования капитального ремонта.

Согласно ч. 4 ст. 181 ЖК РФ в случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости данных работ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта РФ, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующих фонды капитального ремонта

на счете регионального оператора.

**Возможно ли включение домов блокированной застройки в региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов?**

В соответствии со ст. 168 ЖК РФ в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта РФ, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу.

Согласно п.6 постановления Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» признаком многоквартирного дома является совокупность двух и более квартир. Квартирой, согласно ст. 16 ЖК РФ, признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также поме­щений вспомогательного использования, предназначенных для удов­летворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их прожи­ванием в таком обособленном помещении.

Согласно ст. 49 Градостроительного кодекса РФ к жилым домам бло­кированной застройки относятся жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает 10 и каждый из которых предназначен для проживания од­ной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В связи с тем, что дома блокированной застройки не имеют в своем составе квартир, они не могут быть отнесены к многоквартирным домам.

Таким образом, дома блокированной застройки не подлежат включению в региональную адресную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

**Можно ли изменить включенные в региональную программу виды работ, сроки их выполнения, стоимость, содержащиеся в предложении регионального оператора при формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, в то время как в ст. 174 ЖК РФ опре­делено, что за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может осуществляться финансирование только работ, предусмотренных ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, и работ, предусмотрен­ных законом субъекта РФ?**

Для правильной оценки и понимания содержания норм ст. 166, 174 ЖК РФ необходимо более четко представлять, что такое региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартир­ном доме, как происходит ее формирование и финансирование.

Во-первых, региональная программа капитального ремонта обще­го имущества в многоквартирном доме — это документ, в соответствии с которым осуществляются планирование и организация проведения капитального ремонта, включает перечень услуг (работ) по капитально­му ремонту общего имущества (ст. 168 ЖК РФ). Таким образом, то, что предусмотрено региональной программой, в том числе в части перечня услуг (работ), является обязательным для всех собственников многоквартирных домов, включенных в данную программу, независимо oт избранного ими способа формирования фонда капитального ремонта.

Во-вторых, в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме включаются только те виды услуг (работ), которые соответствуют требованиям ст. 166 ЖК РФ, а значит, она финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт и с учетом условий и ограничений, установленных ст. 174 ЖК РФ.

Значит, принимая решение о проведении капитального ремонта, собственники помещений обязаны действовать в рамках утвержденной региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в силу ее обязательности для них и именно потому, что она формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Все, что собрано собственниками сверх минимального размера взноса, расходуется по усмотрению собственников и, как правило, вне рамок реализации региональной программы капитального ремонта.

**Что такое актуализация (ч.5 ст.168 ЖК РФ – раз в год) региональной программы капитального ремонта?**

В соответствии с ч. 5 ст. 168 ЖК РФ региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Это значит, что в региональной программе должны найти отражение изменения состава многоквартирного дома, произошедшие в течении года, в том числе исключены многоквартирные дома, признанные аварийными, включены многоквартирные дома, вновь введенные в эксплуатацию в прошедшем году, а также учтены результаты проведения мониторинга технического состояния многоквартирного дома, изменения в отношении видов работ, если отдельные виды работ по капитальному ремонту были выполнены (и том числе по решению собственников).

**В течение срока региональной программы часть многоквартирных домов или их конструктивных элементов, капитальный ремонт которых будет проведен в первые годы, в очередной раз по своему техническому состоянию и в соответствии с нормативно-техническими требованиями будут требовать проведения капитального ремонта. Должны ли указанные многоквартирные дома повторно включаться в региональную программу?**

Да, предполагается, что в региональную программу один многоквартирный дом следует включать несколько раз, поскольку межремонтные сроки разных его конструктивных элементов отличаются, и, следовательно, могут наступать повторно в течение срока программы. Избежать ущемление прав собственников в одних многоквартирных домах в связи с проведением капитального ремонта в других позволит введение рациональных и доступных принципов установления очередности.

**Чем обусловлен рекомендуемый 30-летний срок формирования региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома?**

Указанный срок определен с учетом рекомендуемых ведомственных строительных норм межремонтных сроков проведения работ по отдельным конструктивным элементам многоквартирного дома, возможными решениями региональных и муниципальных органов власти п продлению указанных сроков, а также сроков, необходимых для накопления средств, достаточных для проведения работ по капитальном ремонту многоквартирного дома.

**Кто и как будет формировать программу капитального ремонта? Где с ней можно ознакомиться?**

Региональная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 168 ЖК РФ региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных территории субъекта РФ, и включает в себя:

* перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ, за исключением многоквартирных домов признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу;
* перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
* плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
* иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативно правовым актом субъекта РФ.

С региональной адресной программой можно ознакомиться, обратившись в орган исполнительной власти субъекта РФ, к компетенции которого относятся подготовка и утверждение такой программы. Программы подлежат обязательному официальному опубликованию и размешаются в справочных правовых системах («Консультант Плюс. Регионы»). Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта и требования к таким программам устанавливаются законом субъекта РФ в соответствии с ЖК РФ.