



**ЕДИНАЯ  
РОССИЯ**

# **НАСТОЛЬНАЯ КНИГА СОБСТВЕННИКА**

(МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ)

выпуск №3

**«ЖКХ:  
ЖИТЬ КОМФОРТНО — ХОРОШО»**



**ВСЁ ПО-ЧЕСТНОМУ!**

III кв.2015г.

Материал для методического пособия предоставлен:

- Законодательной Думой Хабаровского края;
- Министерством жилищно-коммунального хозяйства Хабаровского края;
- Всероссийской политической партией «ЕДИНАЯ РОССИЯ»;
- СРО НП «ЖКХ-Групп»

В данном методическом пособии затронут ряд вопросов из области ЖКХ. Содержащаяся в нем информация может быть использована для участия в процессах управления многоквартирными домами.

**В методическом пособии использована информация, а также ссылки на нормативные правовые акты, актуальные по состоянию на 27 августа 2015 г.**



## СОДЕРЖАНИЕ

### Совет многоквартирного дома:

- Основные положения
- Функции и полномочия Совета дома
- Функции и полномочия председателя Совета дома
- Выплата вознаграждения членам совета дома, председателю Совета дома
- Осуществление Советом дома контроля за деятельностью управляющей организации

### Общее собрание собственников (ОСС):

- Понятие ОСС и формы его проведения
- Компетенция ОСС с учетом последних изменений в Жилищном кодексе
- Инициаторы ОСС
- Подготовка к общему собранию собственников
- Правомочность общего собрания собственников (кворум)
- Особенности проведения общего собрания в очной форме
- Особенности проведения общего собрания в заочной форме (опросным путем)
- Особенности проведения общего собрания в очно-заочной форме
- Документальное оформление решений, принятых ОСС
- Порядок обжалования решений, принятых ОСС
- Формы документов

**Капитальный ремонт многоквартирных домов:**

- Общие положения
- Изменение региональной программы капитального ремонта
- Отсрочка по уплате взносов на капитальный ремонт для новостроек
- Нововведения в формировании фонда капитального ремонта на специальном счете
- Нововведения в формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора
- Расчет субсидий на оплату взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов

**Нововведения, изменяющие структуру платежей за жилищные и коммунальные услуги, порядок их внесения**

**Информационно-образовательные мероприятия для собственников жилья**

**Список нормативных правовых актов и принятые сокращения**



## СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:

## Основные положения

**Совет многоквартирного дома** (далее Совет дома) — это контрольно-представительный орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме и активно взаимодействующий с управляющей организацией.

Важно отметить, что Совет дома может быть создан только на одном многоквартирном доме (далее – МКД), в котором более четырех квартир и если собственники помещений в данном доме выбрали способ управления «управление управляющей организацией» или «непосредственный способ». Регистрация Совета дома в органах местного самоуправления (ОМС) или иных органах власти не производится. Однако в целях осуществления эффективного взаимодействия со своей управляющей организацией Совету дома рекомендуется предоставить в ОМС утвержденный список своих членов.

Стоит иметь в виду, что Совет дома не является органом управления в многоквартирном доме. Исходя из ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) Совет обладает рядом организационно-исполнительных, представительных и контрольных полномочий, но непосредственным и высшим органом управления МКД, согласно ст. 44 ЖК РФ, является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее ОСС, общее собрание или общее собрание собственников).

Качество работы Совета дома, а значит и уверенность жителей в том, что их деньги расходуются правильно, будет напрямую зависеть от сознательности, работоспособности и добросовестности членов Совета дома.

## Создание Совета дома позволяет собственникам помещений:

- эффективно вести переговоры со своей управляющей организацией по всем вопросам, в том числе по вопросу о размере платы за жилищные услуги, обеспечить индивидуальный подход к составлению перечня работ по дому и оптимизировать затраты собственников на его содержание;
- требовать сдачи всех работ по акту приемки-сдачи работ, который может быть подписан только председателем Совета;
- отклонять прием некачественных или невыполненных работ;
- привлекать к сотрудничеству в рамках работы совета других собственников-активистов и т.д.

## Функции и полномочия Совета дома

Состав Совета дома избирается из числа собственников помещений в данном МКД на общем собрании сроком на два года.

Количество членов Совета устанавливается с учетом числа подъездов, этажей, квартир, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников жилья. В случае ненадлежащего исполнения Советом дома своих обязанностей, собственники жилья могут переизбрать его состав досрочно.

Компетенция Совета дома определена в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ.

#### **Совет дома:**

- выносит на общее собрание собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции Совета, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;
- представляет собственникам помещений предложения по вопросам планирования и организации управления домом, содержания и ремонта общего имущества в данном МКД;
- представляет собственникам помещений до рассмотрения на общем собрании свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений;
- представляет на утверждение годового общего собрания собственников отчет о проделанной работе.



*Ранее, перечень полномочий Совета дома был исчерпывающий. С 30.06.2015 г., в связи с внесением Федеральным законом №176-ФЗ от 29.06.2015 г. «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» (далее - Федеральный закон №176-ФЗ) изменений в ЖК РФ, общее собрание собственников вправе расширить полномочия Совета дома, а именно, общее собрание собственников вправе принять решение:*

■ *о наделении Совета дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД (п. 4.1. ч. 2 ст. 44, п. 7 ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ);*

■ *о наделении председателя Совета дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД (п. 4.3. ч. 2 ст. 44 и п. 6 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).*

#### **Функции и полномочия председателя Совета дома**

Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен общему собранию собственников (ч. 7 ст. 161.1 ЖК РФ). Таким образом, председатель Совета дома не является самостоятельным органом управления в МКД, он осуществляет только организационно-представительные



полномочия в сфере руководства текущей деятельностью Совета.

**В соответствии с ч.8 ст.161 ЖК РФ председатель Совета дома имеет право:**

- обсуждать условия договора управления до принятия общим собранием собственников помещений решения о заключении такого договора; при непосредственном управ-

лении вступить в переговоры относительно условий договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества и договоров ресурсоснабжения;

- доводить до сведения общего собрания собственников результаты переговоров с управляющей организацией;
- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, заключать на условиях, указанных в решении общего собрания собственников, договор управления, а при непосредственном управлении - договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества и договоров ресурсоснабжения.

По указанному договору приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений, предоставившие председателю Совета полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении - копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме;

- контролировать выполнение обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании доверенности, выданной собственниками помещений;
- подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направлять в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления;
- на основании доверенности, выданной собственниками помещений, выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг. Однако, исходя из сложившейся судебной практики, полномочия председателя Совета дома могут быть подтверждены решением общего собрания собственников;
- иные полномочия, в частности подписание протоколов общих собраний собственников.

**Выплата вознаграждения членам Совета дома,  
председателю Совета дома**

Ранее ЖК РФ не регулировал вопросы выплаты вознаграждения членам Совета дома, а также председателю Совета.

Федеральным законом №176-ФЗ в статью 161.1 ЖК РФ с 30.06.2015 г. введена новая норма, согласно которой общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера (ч. 8.1. ст. 161.1 ЖК РФ).

Для принятия такого решения в общем собрании должны принять участие собственники помещений или их уполномоченные представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Решение считается принятым, если за него проголосовали более 50% голосов от числа принявших участие.

Таким образом, условия и порядок выплаты вознаграждения, а также порядок определения его размера также устанавливаются общим собранием собственников, а не законодательством РФ.

Поэтому общее собрание собственников вправе установить любой порядок выплаты денежных средств. Например, с квадратного метра помещения каждого собственника, фиксированную сумму с жилого/нежилого помещения или установить иной размер вознаграждения и порядок его определения. Общее собрание вправе установить любую периодичность выплаты: раз в месяц или квартал, полугодие, год или иную периодичность. Например, единоразово в течение определенного времени с момента утверждения общим собранием собственников отчета Совета дома о



проделанной работе. Напомним, что согласно, п. 6 ч. 5 ст. 161.1. ЖК РФ Совет дома представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Кроме принятия решения о выплате вознаграждения членам Совета собственникам желательно продумать и утвердить механизм его уменьшения либо прекращения его выплаты, если члены Совета дома, в том числе председатель, будут ненадлежащим образом выполнять свои обязанности.

Собственники вправе сами под расписку выдавать деньги членам Совета, перечислять их в безналичном порядке на банковские реквизиты либо установить иной механизм выплаты вознаграждения.

Не стоит забывать и о том, что физическое лицо с полученных доходов должно оплатить налог на доходы физических лиц в порядке, установленном налоговым законодательством.

Таким образом, законодатель предоставил общему собранию собственников право самостоятельно решать вопросы, связанные с выплатой вознаграждения членам Совета дома, а также нести ответственность за принятое решение.

### Осуществление Советом дома контроля за деятельностью управляющей организации

Управляющая организация осуществляет содержание и ремонт дома в соответствии с договором управления, который заключили с ней собственники помещений в многоквартирном доме. У Совета дома нет никаких отдельных договорных отношений с управляющей организацией.

Поэтому Совет дома, контролируя выполнение управляющей организацией работ и оказание услуг, действует как представитель собственников помещений в рамках такого договора. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления должен быть указан в договоре управления домом. Если такой порядок договором не установлен, то общее собрание собственников по согласованию с управляющей организацией принимает предложение по внесению соответствующих изменений в договор управления.

#### Контроль может осуществляться Советом дома путем:

- присутствия членов Совета дома при выполнении отдельных работ или услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, которую ведет управляющая организация и в которой отражаются факты выполнения работ и услуг, их качество (журналы технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества; акты приемки работ подрядчиков и др.);
- проведения регулярных (один раз в месяц, квартал, др.) встреч с уполномоченным представителем управляющей организации в целях контроля за выполнением условий договора управления.

Осуществление контроля не должно создавать дополнительных трудностей ни для членов Совета дома, ни для управляющей организации. Например, излишним является обязательная приемка и подписание председателем Совета дома акта о выполнении каждой из постоянно проводимых работ по санитарному содержанию

общего имущества. Имеющиеся замечания можно обобщить в ежемесячном акте сдачи-приемки работ по договору управления. В нем можно также указывать нарушения периодичности выполнения регулярных работ и услуг (это относится, главным образом, к санитарному содержанию общего имущества).

В случае обнаружения нарушений, дефектов после завершения ремонтных работ, перерывов в предоставлении коммунальных услуг необходимо как можно быстрее составлять акты о нарушении нормативов качества, периодичности или сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества. Согласно ЖК РФ подписывает такие акты председатель Совета дома по доверенности (п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ), и желательно, чтобы акт также подписал кто-то из членов Совета.

Рассмотрение отчетов управляющей организации об исполнении обязательств по договору управления – эффективный способ контроля. В договоре надо установить, как часто управляющая организация представляет отчет – только один раз в год или также промежуточные отчеты – полугодовой, квартальные или месячные отчеты.

Согласно ч. 11 ст. 162 ЖК РФ, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в государственной информационной системе ГИС ЖКХ.

Объем сведений, предоставляемых управляющей организацией в годовом отчете по исполнению договора управления, установлен в Приложении №2 к Примерным условиям договора управления многоквартирным домом, утв. Приказом Минстроя России от 31.07.2014 №411/пр.



**Отчет должен содержать следующую информацию:**

- а)** о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;
- б)** о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);
- в)** о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода;

г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

д) о произведенных расчетах с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы;

е) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации;

ж) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб), сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету);

з) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

и) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом;

к) о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества и направлении расходования таких сумм;

л) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

м) о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

н) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

Желательно, чтобы отчеты представлялись в письменной форме в количестве экземпляров, равных числу подъездов в многоквартирном доме для размещения на информационных стендах (досках объявлений) в каждом подъезде, и один дополнительный экземпляр для Совета дома.



Срок предоставления Советом дома возражений к отчетам управляющей организации также устанавливается в договоре управления.

Кроме того, у собственников есть возможность оперативного получения информации на сайте управляющей организации, а также на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)

Перечень информации подлежащей раскрытию установлен Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731.

**ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ (ОСС):****Понятие общего собрания собственников помещений в МКД и формы его проведения**

Согласно ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в МКД – это орган управления многоквартирным домом. Общее собрание проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Общее собрание должно проводиться как минимум один раз в год (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ). Федеральным законом №176-ФЗ установлен срок проведения годового общего собрания - в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, если иное не установлено общим собранием собственников (ч. 1 ст. 45 ЖК).

Внеочередные общие собрания созываются по мере их необходимости.

Именно на общем собрании всех собственников принимаются ключевые решения. Общее собрание собственников помещений в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% общего числа голосов (ст. 45 ЖК РФ). Правом голосования на общем собрании собственников помещений в МКД обладают только собственники помещений в данном доме (или их представители). Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).



С 30.06.2015 г. в ЖК РФ появилась новая статья 44.1. «Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме», согласно которой общее собрание проводится в форме:

- очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- заочного голосования (опросным путем или с использованием ГИС ЖКХ в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ);
- очно-заочного голосования.

До введения Федеральным законом №176-ФЗ в ЖК РФ статьи 44.1 первоначально требовалось проведение общего собрания в очной форме, на котором предполагается личное присутствие собственников. И только потом, если явка не достигнет необходимого уровня (это более 50% от общего числа голосов – ч. 3 ст. 45 ЖК РФ), то в дальнейшем собрание проводилось в заочной форме. Теперь появилась новая форма проведения собрания, т.е. очно-заочная.

### Компетенция ОСС с учетом последних изменений в Жилищном кодексе



Федеральным законом №176-ФЗ от 29.06.2015 г. расширена компетенция общего собрания собственников. Теперь к ней относится также принятие следующих решений:

- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта; размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса; минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта); выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет (подпункт 1.1. пункта ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с ч. 6 ст. 46 ЖК РФ (п. 3.5. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (п. 4.2. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п. 4.3. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Необходимо отметить что, решения по подпункту 1.1 пункта 1 части 2 ст. 44 ЖК РФ принимаются 2/3 от общего числа голосов, по остальным пунктам – простым большинством голосов.

### Инициаторы общего собрания собственников

Инициаторами общего собрания собственников являются сами собственники.



В Жилищном кодексе РФ, в связи с принятием Федерального закона №176-ФЗ, с 30.06.2015 г. появились следующие нововведения:

- общее собрание может быть созвано по решению инициативной группы. Собственники, обладающие не менее чем 10% голосов от общего

количества голосов вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление ТСЖ или ЖСК для организации проведения общего собрания (ч. 6 ст. 45 ЖК).

В обращении должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

В течение 45 дней с момента поступления обращения, но не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания, УО, ТСЖ или ЖСК обязаны уведомить о проведении этого собрания каждого собственника в установленном порядке, а затем оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников в порядке, установленном ч. 3 ст. 46 ЖК РФ.

Обращаем внимание, что согласно пункту 3.5. части 2 статьи 44 Жилищного кодекса собственники должны принять решение о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением ТСЖ, ЖСК общего собрания в соответствии с ч. 6 ст. 45 ЖК РФ.

■ управляющая организация теперь также вправе быть инициатором общего собрания (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ). В повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания.

### Подготовка к общему собранию собственников

Для начала собственникам помещений необходимо определиться с вопросами, подлежащими внесению в повестку дня собрания, и сформулировать их в сообщении о проведении общего собрания (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ). В дальнейшем общее собрание собственников помещений не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания (ч. 2 ст. 46 ЖК РФ).

Решения ОСС, принятые по вопросам, которые изначально не были внесены в повестку дня, являются недействительными (ст. 181.5 ГК РФ), как и решения, принятые в отсутствие кворума.

Собственники жилья должны быть уведомлены о планируемом собрании не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ). Способ уведомления (обязательно в письменном виде) собственники могут определить сами, обсудив этот вопрос на ОСС.

Сообщение о проведении общего собрания может быть направлено каждому собственнику помещения в МКД несколькими способами (согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ):

- заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме;
- лично в руки каждому собственнику помещения в доме под расписку;
- размещением в общедоступном месте дома, которое было определено собственниками.

Направление заказных писем или личное вручение таких сообщений каждому собственнику под расписку являются достаточно затратными способами информирования и по времени, и по финансам.



Целесообразнее принять решение на общем собрании о том, что уведомления о собраниях, о принятых решениях, а также иная информация, связанная с управлением данным домом, в числе которых отчеты управляющей организации, будут размещаться на информационных досках в каждом подъезде или ином общедоступном месте.

Данные о вручении (направлении) собственникам сообщений о планируемом ОСС необходимо внести в специальный журнал (реестр).

**Согласно ч. 5 ст. 45 ЖК РФ в таком сообщении обязательно указываются:**

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

### Правомочность общего собрания собственников (кворум)

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (согласно ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

В заочном голосовании ОСС (опросным путем) считаются принявшими участие те собственники, решения которых были получены до даты окончания приема документов (ч. 2 ст. 47 ЖК РФ).

Решение ОСС, принятое в отсутствие необходимого кворума, то есть не имеет юридической силы (ст. 181.5 Гражданского кодекса РФ).

Количество голосов, которым обладает собственник помещения в МКД, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ). Голосовать на ОСС собственники могут лично или через своих представителей (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ). Если на собрание пришел представитель, он должен иметь соответствующую доверенность, оформленную в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса РФ (ч. 2 ст. 48 ЖК РФ).

### Особенности проведения общего собрания в очной форме

При подготовке к проведению ОСС в очной форме, т.е. путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, кроме уведомления собственников инициатору собрания нужно уделить внимание подготовке:

- форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
- помещения для проведения собрания, регистрации участников собрания.

Регистрация собственников и их представителей крайне важна, так как ее итоги служат отправной точкой для определения правомочности собрания в целом и подсчета голосов по вопросам, вынесенным на голосование. Поэтому все данные рекомендуется заносить в соответствующий журнал (реестр).

Вести общее собрание должно лицо, предложенное и одобренное в качестве председателя собрания. Фиксировать информацию о ходе собрания, голосовании по вопросам повестки дня, поступающие от собственников вопросы и предложения должен секретарь собрания. По итогу указанные лица подписывают протокол общего собрания.

Обсуждаться и выноситься на голосование должны все вопросы повестки дня по отдельности с принятием соответствующего решения (если иное не установлено единогласно участниками собрания) – ч. 2 ст. 181.2 ГК РФ.

Голосование может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4 ст. 48 ЖК РФ). Если голосование каждого собственника отражается в едином реестре голосования, то в отношении решения, принятого каждым собственником, должно быть в обязательном порядке соблюдено требование, предусмотренное ч.5.1. ст. 48 ЖК РФ.



### Особенности проведения общего собрания в заочной форме (опросным путем)

В случае, если при проведении общего собрания собственников в очной форме собрание не имело кворума (в ч. 3 ст. 45 ЖК РФ), то в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем). Заочное голосование осуществляется путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).

Голосование по вопросам повестки дня общего, проводимого в заочной форме, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, за исключением случая, предусмотренного статьей 47.1 ЖК РФ (ч. 5 ст. 48 ЖК РФ).

Довольно часто в МКД, где явка на собрания в очной форме не высока (и не только), заочное голосование проводится без предварительной попытки созвать ОСС путем совместного присутствия. В этом случае существует риск обжалования в судебном порядке принятых решений по причине нарушения последовательности действий, установленной в ст. 47 ЖК РФ, если, например, кто-то из собственников с ними не согласен.

### Особенности проведения общего собрания в очно-заочной форме



*Введение Федеральным законом №176-ФЗ с 30.06.2015 г. очно-заочной формы голосования существенно упрощает процедуру проведения общего собрания и принятия решения по какому-либо вопросу, возникающему у собственников в многоквартирном доме.*

*Очно-заочное голосование предусматривает возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).*

*Таким образом, изначально в сообщении о проведении общего собрания необходимо сразу указать дату, место, время проведения данного собрания в очной форме и одновременно дату окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также место или адрес, куда они должны передаваться.*

*Голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4.1. ст. 48 ЖК РФ).*

### Документальное оформление решений, принятых ОСС

**Во-первых**, документально должно быть оформлено решение каждого их собственников, принимающих участие в общем собрании собственников помещений путем подписания собственником принятого им решения, другими словами, бюллетеня или листа голосования.

**Во-вторых**, после проведения подсчета принятых каждым собственником, участвовавшим в общем собрании, решений оформляется протокол общего собрания собственников.

Согласно части 5.1. статьи 48 ЖК РФ, при проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».



*Ранее указанное требование об оформлении решения каждого собственника предъявлялось только в случае проведения общего собрания в заочной форме. Обращаем внимание, что с 30.06.2015 г., в связи с изменениями, внесенными в ЖК РФ Федеральным законом №176-ФЗ, данное требование применяется независимо от формы проведения общего собрания.*

*Несмотря на то, что ЖК РФ не устанавливает требования о подписи листа голосования лицом, участвующим в собрании, его необходимо подписать, поскольку иного способа идентификации волеизъявления конкретного собственника (его представителя), оформленного в письменном виде, нет. Если листы голосования не будут подписаны, велик риск, что результаты голосования и сами решения будут оспорены в суде и признаны недействительными.*

Решения собраний оформляются письменно путем составления протокола (п. 3 ст. 181.2 ГК РФ).

Решения и протокол общего собрания являются официальными документами. Они подлежат размещению в государственной информационной системе «ГИС ЖКХ» инициатором собрания.

В протоколе ОСС указываются (п. 4, 5 ст. 181.2 ГК РФ):

- дата, время и место проведения собрания (при заочном голосовании – дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании);
- сведения о лицах, принявших участие в собрании (заочном голосовании);
- результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол (сведения о лицах, подписавших протокол).

В течение 10 дней с момента проведения собрания его результаты должны быть доведены инициатором собрания до собственников помещений в МКД (п. 3 ст. 46 ЖК РФ). Для этого достаточно разместить соответствующее сообщение в помещении дома, которое определено ОСС и доступно для всех собственников.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).



Федеральный закон №176-ФЗ внес изменения в ч. 1 ст. 46 ЖК РФ согласно которым, требования к оформлению протоколов должны устанавливаться федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). В настоящее время Приказом Минстроя России от 31.07.2014 №411/пр уже утверждены методические рекомендации по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в МКД.

**ВАЖНО!** Согласно указанным изменениям, решения и протокол общего являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в ГИС ЖКХ лицом, инициировавшим общее собрание (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Не позднее чем через 10 (десять) дней после проведения общего собрания копии решений и протокола общего собрания собственников помещений подлежат обязательному представлению инициатором собрания в управляющую организацию, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

С 30 августа 2015 г. вступает в силу ч. 1.1. ст. 46 ЖК РФ, введенная Федеральным законом №176-ФЗ. Теперь управляющая организация, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение 5 (пяти) дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны направить документы, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Такой порядок будет установлен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В настоящее время таким органом власти является Минстрой России.

Орган государственного жилищного надзора, в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в МКД, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

Данные меры направлены на предотвращение случаев фальсификации решений собственников и результатов голосования, оформленных в виде протоколов общих собраний, позволяют исключить ситуации, когда в одно и то время проводятся собрания с аналогичной повесткой. Чаще всего такие ситуации возникали в случае вынесения на общее собрание вопросов, связанных со сменой способа управления или управляющей организации.

### Порядок обжалования решений

Порядок обжалования решений закреплен в ч. 6 ст. 46 ЖК РФ.

Собственник помещения вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения или таким решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение 6 (шести) месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

### Формы документов

Примерные формы документов представлены в Приказе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.06.2014г. №411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»:

- Примерная форма описания состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома,

- Примерная форма сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в МКД,

- Примерная форма доверенности на голосования,

- Примерная форма протокола общего собрания собственников помещений в МКД (очная форма),

- Примерная форма решения собственника помещения в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование в повестку дня на общем собрании собственников, проводимом в форме заочного голосования,

- Примерная форма протокола (оформления результатов) заочного голосования собственников многоквартирного дома.

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ:

### Общие положения

В каждом субъекте России были разработаны и утверждены региональные программы капитального ремонта многоквартирных домов, в которых указывается перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта, за исключением отдельных категорий домов, предельные сроки проведения капитального ремонта и виды работ.

Региональная программа утверждается в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной и (или) муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД за счет средств бюджета субъекта РФ, местных бюджетов, контроля своевременности проведения капитального ремонта собственниками помещений в таких домах, региональным оператором (ч. 1 ст. 168 ЖК РФ).

Фонд капитального ремонта формируется одним из двух способов, который выбирают собственники:

- на специальном счёте многоквартирного дома;
- на счёте регионального оператора, так называемый «общий котел».



*При изменении способа формирования фонда капитального ремонта региональный оператор в случае формирования такого фонда на его счете или владелец специального счета в случае такого формирования фонда на специальном счете обязан передать владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ (ч. 7 ст. 173 ЖК РФ).*

*Введенная с 2013 г. новая система капитального ремонта предусматривает обязательное внесение собственниками помещений в многоквартирных домах ежемесячных взносов на капитальный ремонт. Взнос должен быть не ниже минимального размера, утвержденного нормативно-правовым актом субъекта РФ. При этом собственники вправе на общем собрании принять решение об уплате взноса на капитальный ремонт в большем размере (ч. 1 ст. 169 ЖК РФ).*

**ВАЖНО!** *Отказ собственников от оплаты ежемесячных взносов на капитальный ремонт не допускается! Если собственники не будут своевременно и в полном объеме оплачивать взносы на капитальный, то будут применяться пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки (ч. 14.1. ЖК РФ). В случае взыскания задолженности в судебном порядке, должник, помимо пени, обязан будет оплатить еще и судебные расходы, в том числе госпошлину. В случае неисполнения судебного решения в добровольном порядке (в течение 5 дней со дня получения должником постановления о возбуждении исполнительного производства), на должника также возлагается обязанность по оплате исполнительского сбора, который составляет 7% от суммы подлежащей взысканию, но не менее 1 000 рублей с должника-гражданина (ч. 3 ст. 112 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве»).*

Таким образом, если взносы на капитальный ремонт не будут оплачиваться собственниками добровольно, то они будут взыскиваться принудительно и в этом случае, собственник понесет дополнительные расходы.

Обращаем внимание, что при переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит и обязательство по оплате расходов на

капитальный ремонт МКД и неисполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

Также внесены существенные изменения в нормы, регулирующие порядок организации и проведения капитального ремонта (Федеральный закон №176-ФЗ в ЖК РФ).

Ранее в региональную программу не включались многоквартирные дома, в которых все помещения принадлежат одному собственнику. Теперь такие дома также подлежат включению в региональную программу. При этом в неё не включаются дома, помимо прежних категорий, подлежащие реконструкции, а также дома, в отношении которых, в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ, на дату утверждения или актуализации региональной программы были приняты решения о сносе или реконструкции (п. 1 ч. 2 ст. 168 ЖК РФ).

### Изменение региональной программы капитального ремонта

Жилищным кодексом предусмотрено, что внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в МКД на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД (ч. 4 ст. 168 ЖК РФ).

С учетом изменений, внесенных в ч. 4 ст. 168 ЖК РФ Федеральным законом №176-ФЗ от 29.06.2015 г. решение ОСС не требуется если:

- сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;
- запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД определено, что повторное оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;
- изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 189 ЖК РФ. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Решения о внесении изменений в региональную программу принимаются в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Минстроем РФ (ч. 4.1. ст. 168 ЖК РФ).

Очередность проведения капитального ремонта определяется в региональной программе исходя из критериев, установленных законом субъекта РФ, и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке региональной программой должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, 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 (ч. 3 ст. 168 ЖК РФ).

Внесены уточнения в части планового периода проведения капитального

ремонта. Он определяется по каждому виду услуг и (или) работ с указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт (п. 3 ч. 2 ст. 168 ЖК РФ). Данная норма вступает в силу с 01.01.2017 (ч. 6 ст. 12 Федерального закона №176-ФЗ)

Актуализация региональных программ капитального ремонта в 2015 – 2016 годах для приведения их в соответствие с требованиями п. 3 ч. 2 ст. 168 ЖК РФ осуществляется без согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме (ч. 12 ст. 12 Федерального закона №176-ФЗ от 29.06.2015 г.)



Стоит отметить, что фонд капитального ремонта может пополняться за счет доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме при условии, если есть решение общего собрания собственников, членов ТСЖ, ЖСК. Денежные средства могут направляться как на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников по уплате взносов на капитальный ремонт, так и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх уже направленных средств. Эта часть может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (ч. 4 ст. 169 ЖК РФ).

Если собственники планируют провести капитальный ремонт ранее указанных сроков в программе, то они вправе принять решение о проведении капитального ремонта в более ранние сроки. Только стоит учитывать, что на дату принятия данного решения на специальном счете должно иметься достаточно средств для финансирования капитального ремонта либо должны быть выбраны иные способы его финансирования (ч. 4.1. ст. 170 ЖК РФ).

### Отсрочка по уплате взносов на капитальный ремонт для новостроек

Согласно последним изменениям жителям новостроек предоставляется отсрочка по уплате взносов на капитальный ремонт. Это касается многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы и включенных в неё при ее актуализации. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт для таких собственников возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не позднее 5 лет с даты включения данного дома в региональную программу.



**ВАЖНО!** Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками в новостройке не позднее трех месяцев до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (ч. 5.1. ст. 170 ЖК РФ).

Если не позднее чем за месяц до окончания указанного срока, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято.

Если в указанный срок не был выбран способ формирования фонда или выбранный ими способ не был реализован, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора (ч. 6 и 7 ст. 170 ЖК РФ).

### Нововведения в формировании фонда капитального ремонта на специальном счете



**ВАЖНО!** Согласно ст. 36.1. ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете. Право собственника на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. Собственник не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

Федеральный закон №176-ФЗ внес изменения в ЖК РФ, касающиеся принятия собственниками решения о формировании формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. **Теперь решением общего собрания собственников помещений в МКД должны быть определены:**

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ (п. 1 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ). Собственники вправе утвердить взнос на капитальный ремонт в большем размере. В этом случае перечень работ по капитальному может быть расширен по сравнению с региональной программой, а сроки проведения ремонта перенесены на более ранний период (ч. 4.2. ст. 170 ЖК РФ);
- владелец специального счета (далее – Владелец) (п. 4 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ);
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если собственники не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или она не соответствует установленным требованиям (п. 5 ч. 4 ст. 170 и ч. 2 ст. 176 ЖК РФ), то вопрос о её выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ);
- лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним (ч. 3.1. ст. 175 ЖК РФ);
- порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с их представлением, условия оплаты этих услуг (ч. 3.1. ст. 175 ЖК РФ).

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора (ч. 3 ст. 175 ЖК РФ), взносы на капиталь-

ный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, установленных ч. 2 ст. 155 ЖК РФ, если иной порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 171 ЖК РФ).

Таким образом, с учетом нововведений, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники должны решить вопрос о порядке выставления квитанций на оплату таких взносов и утвердить дополнительные расходы на услуги, связанные с начислением, выставлением квитанций и сбором платежей.

Владелец обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее 15 дней с даты уведомления владельца о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников. Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем в орган государственного жилищного надзора документов, предусмотренных ч. 1 ст. 172 ЖК РФ. Если собственники выбрали владельцем счета регионального оператора, то инициатор собрания обязан направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ).



Федеральный закон №176-ФЗ ввел в статью 173 ЖК РФ новые части 8-10. Данные нормы устанавливают порядок действий, в случае наличия задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, формируемый на специальном счете.

Если размер поступивших платежей оказался менее 50% от начислений, то орган государственного жилищного надзора уведомляет владельца счета о необходимости информирования собственников о наличии задолженности и её погашении, в срок не более 5 месяцев с момента поступления к адресату указанного уведомления.

Владелец, не позднее 5 дней с момента получения уведомления, информирует в письменной форме и с использованием ГИС ЖКХ собственников, имеющих

задолженность о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за 2 (два) месяца до истечения 5 (пяти) месячного срока, владелец обязан инициировать проведение общего собрания собственников в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.



В том случае если в течение 5 месяцев с даты получения уведомления, задолженность не была погашена, а в орган государственного жилищного надзора не представлены документы, подтверждающие её погашение, то орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления. Тот в свою очередь в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу счета. Он обязан

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

Если владелец не перечислил средства, то 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. Данное положение не применяются в случае наличия займа и (или) кредита за проведенный капитальный ремонт, которые не погашены в сроки, установленные договором займа и (или) кредитным договором, и погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет.

Ликвидация и (или) реорганизация владельца специального счета, признания его банкротом, а также если владельцем специального счета прекращено управление (ч. 8-12 ст. 175 ЖК РФ). В таких случаях собственники обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее 2-х месяцев с даты прекращения деятельности по управлению МКД.

Не позднее чем за месяц до окончания указанного срока орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников для решения вопроса.

Если решение не принято, не реализовано либо данное собрание не проведено, орган местного самоуправления принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета. Соответствующее решение (копия) направляется в адрес регионального оператора, органа государственного жилищного надзора, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет. Также информация размещается в ГИС ЖКХ. К новому владельцу специального счета переходят все права и обязанности прежнего владельца.

Важно отметить, что до момента определения нового владельца лица, являющиеся владельцами специального счета, обеспечивают надлежащее исполнение обязательств в соответствии с требованиями, установленными ЖК РФ для владельцев специального счета. Прежний владелец в течение 3 дней с даты принятия решения о выборе нового владельца обязан передать документы, связанные с открытием и ведением специального счета, а действующий владелец должен их принять.

Федеральный закон №176-ФЗ внес в ЖК РФ защитные механизмы, в случае если возникнут проблемы с кредитной организацией (банком).

Установлен порядок действий владельца специального счета, если российская кредитная организации перестает соответствовать требованиям, установленным ч.2 ст. 176 ЖК РФ.

Согласно ч. 2.1. ст. 176 ЖК РФ, владелец обязан осуществлять контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям, установленным ч.2 ст. 176 ЖК РФ. В случае если она перестает им соответствовать, владелец обязан уведомить в течение 15 дней с момента размещения информации Центральным банком РФ собственников о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации. Также он вправе инициировать проведение общего собрания собственников для принятия такого решения. При этом собственники обязаны принять такое решение в течение 2-х месяцев с момента их уведомления. В противном случае, владелец самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение 15 дней открывает специальный счет с уведомлением собственников, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета, в том числе с использованием ГИС ЖКХ.

### Нововведения в формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора



*Теперь согласно новой редакции ч. 1 ст. 181 ЖК РФ у собственников возникают права и обязанности, начиная с даты, определяемой в соответствии с ч. 3 ст. 169 (т.е. по истечении 8 месяцев с момента опубликования региональной программы), и ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ (т.е. по истечении 5-летнего срока для новостроек), а региональный оператор должен исполнять свои обязанности. Ранее требовалось заключение с региональным оператором договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном ГК РФ. Федеральным законом №176-ФЗ данное условие отменено.*

### Итак, согласно ч. 2 ст. 181 ЖК РФ, собственники при формировании фонда на счете регионального оператора:

- ежемесячно вносят взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением;
- принимают решения, участвуют в принятии решений, предусмотренных ЖК РФ в связи с организацией проведения капитального ремонта;
- участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;
- запрашивают и получают предусмотренные ЖК РФ сведения (информацию) от заинтересованных лиц;
- реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и субъекта РФ.

Региональный оператор, со своей стороны, обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ).



*В целях исполнения своих обязанностей, региональный оператор теперь должен не только привлечь подрядчиков для выполнения работ и заключить с ними договор, но и предусмотреть в таком договоре гарантийный срок на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами (п. 3 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ). По-прежнему региональный оператор обязан контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации.*

*В течение 10 дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов (ч. 8 ст. 189 ЖК РФ).*

Кроме этого, наряду с уже имеющимися обязанностями регионального оператора, Федеральный закон №1765-ФЗ в ч. 2 ст. 182 ЖК РФ ввел дополнительные. В частности:

- осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти субъектов РФ, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;
- аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме;
- вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме, а также с соблюдением иных требований, установленных законодательством РФ;
- представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД по адресу нахождения помещения в МКД, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;
- разместить на своем официальном сайте информацию о правах и об обязанностях собственников и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением законодательства об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, перечень которых определяется Минстроем России;
- нести ответственность перед собственниками за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее 5 (пяти) лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

Указанные выше нормы направлены на создание гарантий качественного выполнения ремонтных работ, устранения допущенных при их выполнении недостатков, обеспечение комиссионной приемки выполненных работ и возможности внесения членами комиссии своих возражений.

Кроме этого, региональный оператор должен ежеквартально размещать отчет на своем официальном сайте по форме и в сроки, которые установлены Минстроем России (ч. 3.1. ст. 183 ЖК РФ).



*Федеральный закон №176-ФЗ ввел в часть 5 и часть 6 в ст. 179 ЖК РФ, гарантирующие сохранность денежных средств, находящихся на счете регионального оператора, в случае его банкротства.*

*На денежные средства, полученные региональным оператором от собственников, формирующих фонды на его счете, счетах не может быть обращено взыскание по его обязательствам. Исключение - обязательства, вытекающие из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников, указанных в п. 12 ч.2 ст.44 ЖК РФ, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, заключенных с подрядными организациями (ч. 5 ст. 179 ЖК РФ). В случае признания регионального оператора банкротом полученный им денежные средства не включаются в конкурсную массу (ч.6 ст.179 ЖК РФ).*

### О расчете субсидий на оплату взносов на капитальный ремонт

Порядок предоставления гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг регулируется статьей 159 ЖК РФ, постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 №761 и нормативно-правовыми актами субъекта РФ.

Согласно ч.1 ст.159 ЖК РФ, субсидии предоставляются гражданам в случае, если расходы их на оплату превышают указанную величину в совокупном доходе семьи. Расчет размера субсидии производится исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемого для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг (ч.1 ст.159 ЖК РФ).

Постановлением Правительства РФ от 29.08.2005 №541 установлен федеральный стандарт максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в размере 22%.

Согласно ч.2 ст.154 ЖК РФ плата за жилое помещение для собственника помещения в МКД включает в себя взнос на капитальный ремонт.

Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается для собственников жилых помещений, в том числе с учетом минимального размера взноса на капитальный ремонт (ч.6 ст.160 ЖК РФ).

**Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хабаровского края, установлен:**

- на 2014 год – постановлением Правительства Хабаровского края от 20.12.2013 № 450-пр;

- на 2015 год - постановлением Правительства Хабаровского края от 20.09.2014 № 333-пр;
- на 2016 год - постановлением Правительства Хабаровского края от 10.07.2015 № 185-пр.

Таким образом, при расчете и назначении граждан субсидий учитывается сумма минимального взноса на капитальный ремонт.



*Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению (ч. 5 ст. 159 ЖК РФ).*

## НОВОВВЕДЕНИЯ, ИЗМЕНЯЮЩИЕ СТРУКТУРУ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

Статья 154 ЖК РФ устанавливает структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**Согласно ч. 1 ст. 154 ЖК РФ для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя плату за:**

- пользование жилым помещением (плата за наем);
- услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- плату за коммунальные услуги.

**Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:**

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

В настоящее время в плату за содержание жилого помещения входит плата за сбор и вывоз твердых бытовых отходов (далее – ТБО). В плату за коммунальные услуги включается плата за коммунальные услуги потребленные как на индивидуальные, так и общедомовые нужды (далее – ОДН).



*Однако в 2016 г. структура платежей меняется.*

1. Федеральным законом от 29.12.2014 №458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) РФ» внесен ряд изменений в ЖК РФ, которые вступают в силу с 01.01.2016 г.

С 01.01.2016 г., согласно взамен понятие «твердые бытовые отходы» появится новое понятие «обращение с твердыми коммунальными отходами», т.е. сбор, транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов (ч. 5 ст. 30 ЖК РФ).

Услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО) будет оказывать региональный оператор по обращению с ТКО.

Оплата данной услуги будет производиться потребителями исходя из нормативов накопления твердых коммунальных отходов и по тарифам, устанавливаемым уполномоченным органом государственной власти субъектов РФ.



Таким образом, с 01.01.2016 г. услуга по обращению с ТКО будет относиться к коммунальным услугам, соответственно, порядок её оплаты будет аналогичен порядку оплаты иных коммунальных услуг.

**2.** Федеральным законом №176-ФЗ вносятся изменения в п. 2 ч. 1 и п. 2 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ.

С 01.04.2016 г. плата за содержание жилого помещения будет включать в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД (п. 2 ч. 1 и п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК).

Напрямую ресурсоснабжающим организациям может вноситься плата за коммунальные услуги, потребленные на индивидуальные нужды.

При этом плата за коммунальные услуги, потребленные на ОДН (холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию), включаются в плату за содержание при условии, что конструктивные особенности МКД предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 9.1 ст. 156 ЖК).

Размер расходов граждан на оплату указанных услуг, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, определяется исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном федеральным законом (ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ).

С 01.01.2016 г. плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную, горячую воду, электро-, теплоэнергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами. В случае непосредственного управления домом в указанную плату по-прежнему будет включаться плата за указанные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД (ч. 4 ст. 154 ЖК).

Таким образом, с 01.04.2016 г. в плату за жилое помещение, если в многоквартирном доме выбран способ управления «управляющая организация» или «товарищество собственников жилья», то в ее состав включается плата за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества. Если в МКД выбран непосредственный способ управления, то плата за ОДН по-прежнему будет относиться к коммунальным услугам.



*При первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату указанных ресурсов на ОДН их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на ОДН, установленный субъектом РФ по состоянию на 01.09.2015 года. Для первоначального включения указанных расходов в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.*

**3.** При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в МКД, которые обязаны установить в принадлежащих им помещениях приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством РФ (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ).

Напомним, что повышающие коэффициенты не применяются при расчете платы за коммунальные услуги только в случае отсутствия технической возможности установки приборов учета. В такой ситуации потребителю необходимо обратиться в свою управляющую организацию, ТСЖ или, при непосредственном управлении, в ресурсоснабжающую организацию с заявлением о составлении акта обследования на предмет установления наличия или отсутствия технической возможности установки индивидуального, общедомового приборов учета. Критерия наличия или отсутствия технической возможности предусмотрены Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 г. №627.

**4.** Федеральным законом №176-ФЗ в ЖК РФ с 28.12.2015 г. вводятся штрафы в пользу потребителей за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества или нарушение порядка расчета указанной платы.

В случае предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется не только перерасчет в порядке, установленном Правительством РФ. Напомним – это Правила предоставления коммунальных услуг, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354.

Виновное в этом лицо обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством РФ (ч. 4 ст. 157 ЖК).

Уплата указанного выше штрафа не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора и соответствующего сроку выполнения мероприятий, планов по приведению качества и (или) сокращению перерывов поставок коммунальных услуг в соответствие с требованиями законодательства, если будет подтверждено отсутствие технической возможности их поставки надлежащего качества и (или) без перерывов.

Отсутствие технической возможности определяется решением органа государственного жилищного надзора на основании обращения ресурсоснабжающей организации или лица, отвечающего за содержание общего имущества в МКД, в соответствии с критериями и в порядке, которые установлены Правительством РФ с учетом положений законодательства РФ в сфере теплоснабжения, водоснабжения (водоотведения), газоснабжения, электроэнергетики (ч. 5 ст. 157 ЖК РФ).

Лицо, виновное в нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем увеличение размера платы, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством РФ, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем (ч. 6 ст. 157 ЖК РФ).

Согласно пункту 3 статьи 12 Федерального закона №176-ФЗ части 4, 5 и 6 ст. 157 ЖК РФ вступают в силу по истечении 180 дней после дня вступления в силу указанного закона.

## ИНФОРМАЦИОННО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

### Проект «Управдом»

Федеральный проект «Управдом», инициированный Всероссийской политической партией «ЕДИНАЯ РОССИЯ».

**Цель проекта** – создание системы эффективного взаимодействия собственников жилья и поставщиков услуг в сфере ЖКХ для повышения качества жизни населения Российской Федерации.

#### **Задачи проекта:**

- \* создание «института» квалифицированных управляющих многоквартирными домами. Формирование системы обучения и повышения квалификации профессиональных управляющих многоквартирными домами;
- \* создание условий для оптимизации платежей за жилищно-коммунальные услуги и повышения качества их предоставления через организацию эффективного взаимодействия ответственного собственника жилья и квалифицированных управляющих многоквартирными домами;
- \* создание условий для стимулирования собственников и нанимателей жилья к фактическому учету коммунальных ресурсов в целях обеспечения прозрачности платежей за предоставленные услуги
- \* стимулирование собственников и нанимателей жилья к объединению для управления многоквартирными домами, созданию институтов самоуправления;
- \* содействие совершенствованию федерального законодательства Российской Федерации путем внесения изменений и дополнений в нормативные правовые акты, регулирующие систему договорных отношений в сфере ЖКХ.

Более подробную информацию о проекте «Управдом» Вы можете получить на официальном сайте Всероссийской политической партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» в сети Интернет [www.er.ru](http://www.er.ru) в разделе «Партия», подраздел «Партийные проекты».

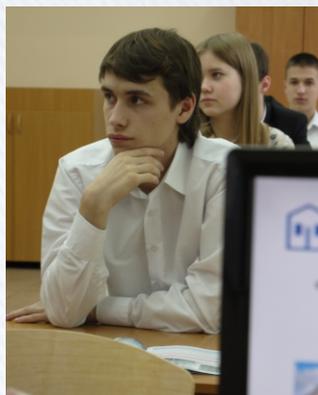
**Проект «Школа грамотного потребителя»**

Федеральный проект «Школа грамотного потребителя», инициированный Всероссийской политической партией «ЕДИНАЯ РОССИЯ».

**Цель проекта** – повысить уровень знаний собственников и нанимателей жилья. ШГП рассчитана на широкую аудиторию жителей, массовое жилищное просвещение, потребителей, желающих научиться быть грамотным заказчиком жилищных и коммунальных услуг, говорить с управляющими и ресурсоснабжающими организациями на одном языке.

Системный подход в реализации проекта «Школа грамотного потребителя» позволяет с уверенностью говорить о широком охвате и массовом жилищном просвещении, как взрослого населения, так и молодежи, работая на перспективу с подрастающим поколением будущих собственников жилья.

Более подробную информацию о проекте «Школа грамотного потребителя» Вы можете получить на официальном сайте проекта в сети Интернет [проектмигп.рф](http://проектмигп.рф)



## СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ И ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ  
(по тексту - ЖК РФ);

1

Гражданский кодекс Российской Федерации (по тексту – ГК РФ);

2

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (по тексту - Правила содержания общего имущества №491);

3

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (вместе с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме), утвержденные постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 (по тексту - Минимальный перечень №290 либо Правила оказания услуг №290);

4

Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416, далее - Стандарты управления №416;

5

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (вместе с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов), утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (по тексту - Правила предоставления коммунальных услуг №354);

6

Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденные постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47;

7

Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 года №185-ФЗ «О

8

Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», утвержденные Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 15.02.2013 (по тексту - Методические рекомендации Фонда реформирования ЖКХ от 15.02.2013);

**9**

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 (по тексту - Правила проведения открытого конкурса №75);

**10**

Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 (по тексту - Стандарт раскрытия №731);

**11**

Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25, далее Правила пользования жилыми помещениями №254;

**12**

Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 (по тексту - Правила установления нормативов №306);

**13**

Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (ГИС ЖКХ);

**14**

Федеральный закон от 21.07.2014 №212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации»;

**15**

Федеральный закон от 29.06.2015 №176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (по тексту - Федеральный закон от 29.06.2015 №176-ФЗ);

**16**

Закон Хабаровского края № 296 от 24.07.2013 г. «О регулировании отношений в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Хабаровского края»;

**17**

Постановление Правительства Хабаровского края от 05.05.2014 г. №138-пр «О Порядке утверждения краткосрочных планов реализации Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края на 2014 - 2043 годы, утвержденной постановлением Правительства Хабаровского края от 30.12.2013 г. № 479-пр»;

Постановление Правительства Хабаровского края от 23.04.2014г. №126-пр «Об утверждении Порядка и условий предоставления краевой государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Хабаровского края»;

18

Постановление Правительства Хабаровского края от 30.12.2013 г. № 479-пр «Об утверждении программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края на 2014-2043 годы»;

19

Постановление Правительства Хабаровского края от 20.09.2014 № 333-пр «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хабаровского края, на 2015 год»;

20

Постановление Правительства Хабаровского края от 18.12.2013 г. № 440-пр «Об утверждении Порядка применения критериев при определении очередности проведения капитального ремонта в программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края»;

21

Постановление Правительства Хабаровского края от 08.10.2013 № 324-пр «Об утверждении порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Хабаровского края»;

22

Постановление Правительства Хабаровского края от 25.09.2013 № 290-пр «О выплате средств фонда капитального ремонта в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;

23

Постановление Правительства Хабаровского края от 16.09.2013 № 278-пр «Об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств краевой государственной поддержки»;

24

Приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства края от 11.09.2013 № 59 "Об утверждении формы заявки, подаваемой региональному оператору органами местного самоуправления муниципальных образований края для формирования (актуализации) краевой программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

25

Постановление Правительства Хабаровского края от 02.09.2013 № 260-пр «О создании некоммерческой организации «Региональный оператор - Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае»;

26

**27**

Постановление Правительства Хабаровского края от 22.08.2013 № 240-пр «О предоставлении владельцем специального счета и региональным оператором сведений об операциях по специальному счету и иных сведений»;

**28**

Постановление Правительства Хабаровского края от 08.08.2013 № 225-пр «Об утверждении порядка осуществления на территории Хабаровского края контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств».









**Методическое пособие подготовлено  
в рамках проекта  
Партии "ЕДИНАЯ РОССИЯ" -**

**ШКОЛА ГРАМОТНОГО ПОТРЕБИТЕЛЯ  
(координатор - Борис Михайлович ГЛАДКИХ)**