



## СОДЕРЖАНИЕ

### 1. Список нормативных правовых актов и принятые сокращения

### 2. Термины и определения

### 3. Управление многоквартирным домом

Что является целью управления МКД?

Кто управляет МКД?

Какие существуют способы управления?

Что такое «непосредственный способ управления»?

Что такое «способ управления ТСЖ»?

Что такое способ управления «управляющая организация»?

Что такое «договор управления МКД» и каковы его существенные условия?

Какова структура договора управления МКД?

Из чего состоит плата за жилое помещение?

Как определяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы?

Как изменяется плата за содержание и ремонт жилого помещения?

В каком порядке вносится плата за жилищные и коммунальные услуги?

Какой срок действия договора управления и порядок его расторжения?

Какой существует порядок внесения изменений в договор управления?

Какие полномочия у Совета многоквартирного дома?

#### **4. Коммунальные услуги. Общедомовые нужды**

- Что такое «коммунальные услуги» и «коммунальные ресурсы»?
- Как формируется плата за коммунальные услуги?
- Что такое «плата за общедомовые нужды»?
- Как рассчитывается объем ОДН?
- Какими документами установлены нормативы на КУ в Хабаровском крае?
- Сверхнормативный ОДН: почему он возникает?

#### **5. Капитальный ремонт многоквартирных домов в Хабаровском крае**

- В каком размере будет вноситься взнос на капитальный ремонт?
- Если ваш дом признан аварийным, вернет ли региональный оператор жильцам деньги, накопленные на капитальный ремонт?
- Переходит ли к новому собственнику задолженность предыдущего собственника по взносам на капитальный ремонт?
- Какие работы могут выполняться за счет взносов на капитальный ремонт?
- Какие существуют способы формирования фонда капитального ремонта?
- Кто может быть владельцем специального счета?
- В каком порядке можно изменить способ формирования фонда капитального ремонта?
- В случае, если собственники выбрали специальный счет, а его владельцем является региональный оператор, то кто является собственником денег, хранящихся на специальном счете?
- Что будет, если фонд капитального ремонта сформирован на общем счете?
- Будут ли меняться сроки выполнения капитального ремонта, указанные в региональной программе?
- Как составляются региональные программы капитального ремонта?
- Можно ли оформить кредит в банке на проведение капитального ремонта?
- Что будет, если фонд капитального ремонта обанкротится?





## 1. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ И ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ:

1

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ, далее — ЖК 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 г. №491, далее — Правила содержания общего имущества №491;

3

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок 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 г. №290, далее Минимальный перечень №290 либо Правила оказания услуг №290;

**4**

Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 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 г. № 354, далее — 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 г. № 47;

**7**

Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», утвержденные Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 15.02.2013 г., далее Методические рекомендации Фонда реформирования ЖКХ от 15.02.2013 г.;

**8**

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75, далее — Правила проведения открытого конкурса №75;

**9**

Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731, далее — Стандарт раскрытия №731;

**10**

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

**11**

Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 306, далее — Правила установления нормативов №306;

**12**

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»;

**13**

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»;

**14**

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

**15**

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»;

**16**

Постановление Правительства Хабаровского края от 20.12.2013 г. № 450-пр «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хабаровского края, на 2014 год»;

**17**

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»;

**18**

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

**19**

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

**20**

Постановление Правительства Хабаровского края от 16.09.2013 г. № 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»;

**21**

Приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства края от 11.09.2013 г. № 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»;

**22**

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

**23**

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

**24**

Постановление Правительства Хабаровского края от 08.08.2013 г. № 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».



## 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Многоквартирный дом (МКД)** — совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. (п. 6 ПП РФ от 28.01.2006 г. №47).

**Общее собрание собственников** помещений в многоквартирном доме (общее собрание) — высший орган управления МКД, к компетенции которого могут быть отнесены любые вопросы, связанные с управлением МКД. Вопросы, относящиеся к исключительной компетенции общего собрания, перечислены в ст. 44 ЖК РФ.



**Собственник** — лицо, владеющее на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением в многоквартирном доме.

**Управляющая организация (УО)** — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы (либо индивидуальный предприниматель), осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом.

**Товарищество собственников жилья (ТСЖ)** — некоммерческая организация, объединение собственников помещений в МКД для совместного управления общим имуществом в МКД, обеспечения владения, пользования и распоряжения общим имуществом либо

совместного использования общего имущества, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг потребителям (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

**Совет многоквартирного дома (совет дома)** — это контрольно-представительный орган, представляющий интересы собственников и активно работающий с управляющей организацией (ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ).

**Общее имущество МКД** — части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности собственников помещений (Методические рекомендации Фонда реформирования ЖКХ от 15.02.2013 г.).

**Состав общего имущества** определен в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, а также в п. 2 Правил содержания общего имущества, утвержденные ПП РФ от 13.08.2006 г. №491. В него включаются:

- помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме (далее — помещения общего пользования). В том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного жилого/нежилого помещения в МКД оборудование;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции МКД;
- ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого/нежилого помещения;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого/нежилого помещения (квартиры);
- земельный участок, на котором расположен дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах его земельного участка.



**Коммунальные услуги (КУ)** — осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании для обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в МКД, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений) (п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг №354).

**Исполнитель коммунальных услуг** — управляющие организации, ТСЖ либо при непосредственном способе ресурсоснабжающие организации (РСО).

**Потребитель** — лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в МКД, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги (п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг №354).

**Общедомовые нужды (ОДН)** — КУ, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД (п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг №354).

**Жилищные работы и услуги** — утверждаемый общим собранием собственников перечень работ и услуг, надлежащему содержанию, в том числе по управлению МКД, техническому обслуживанию и санитарной уборке мест общего пользования, периодичность их выполнения, а также работы по текущему и капитальному ремонту.

**Текущий ремонт** — выполнение работ, необходимых для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов, без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов (п. 18 Правил содержания общего имущества №491).

**Капитальный ремонт** — выполнение работ, необходимых для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества, в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования (п. 21 Правил содержания общего имущества №491).

**Содержание общего имущества МКД** — комплекс услуг по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям общего имущества МКД и техническому надзору за его состоянием.



### 3. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОВКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

#### ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ЦЕЛЬЮ УПРАВЛЕНИЯ МКД?

Главная цель грамотного управления МКД — обеспечение его жильцов благоприятными и безопасными условиями проживания, надлежащее содержание общего имущества их дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг надлежащего качества (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ).

В чем же заключается надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД? Прежде всего, это четкое соблюдение требований к надежности и безопасности дома, обеспечение безопасности жизни и здоровья его жильцов и других лиц, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества. Кроме этого, при грамотном содержании МКД его общее имущество должно быть доступно для пользования по назначению, а инженерные коммуникации, приборы учета и другое оборудование, входящее в состав общего имущества, необходимое для предоставления потребителям коммунальных услуг надлежащего качества, обязаны находиться в постоянной готовности.

#### КТО УПРАВЛЯЕТ МКД?

Высшим органом управления МКД является общее собрание собственников помещений. Именно оно решает наиболее важные и принципиальные вопросы. К таким вопросам относятся реконструкция, капитальный ремонт дома, пределы использования земельного участка, на котором расположен МКД, использование мест общего пользования, в том числе для размещения рекламных конструкций, проведение текущего ремонта, выбор или смена способа управления (ч. 4 ст. 44 ЖК РФ).

Также к компетенции общего собрания относится решение вопроса об уменьшении общего имущества, которое должно быть принято единогласно, о сдаче общего имущества в пользование, аренду, об утверждении размера платы за содержание и текущий ремонт.

### КАКИЕ СУЩЕСТВУЮТ СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД?

Жилищное законодательство предусматривает три способа управления МКД:

- Непосредственный способ управления;
- Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом (ЖКС) или иным специализированным потребительским кооперативом;
- Управление управляющей организацией.

Если способ управления собственниками помещений не будет выбран или будет выбран, но не реализован, то муниципалитет объявляет открытый конкурс по выбору УО (ч.4 ст.162 ЖК РФ), разрабатывает проект договора управления, рассчитывает размер платы за содержание и ремонт, а по итогам конкурса заключает договор управления с его победителем.

Способ управления выбирает общее собрание собственников помещений в МКД. При этом собственники вправе на общем собрании в любое время изменить один способ на другой (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

### ЧТО ТАКОЕ «НЕПОСРЕДСТВЕННЫЙ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ»?

На сегодняшний день непосредственный способ является наименее распространенной формой управления общим имуществом МКД.

При непосредственном способе:

— возможно существенно сэкономить на содержании своего дома, самостоятельно выполняя те или иные работы, которые не влияют на безопасность. Например, уборка подъездов или придомовой территории;

— техническое обслуживание общего имущества дома может осуществляться как самими собственниками, если в доме 16 и менее квартир, или управляющими организациями, привлекаемыми по договору оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, если квартир больше 12 (ч. 1 и 1.1. ст. 164 ЖК РФ). Такой договор заключается на основании решения общего собрания собственников.

— каждый собственник самостоятельно от своего имени заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на оказание коммунальных услуг (ч. 2 ст. 164 ЖК РФ) и не несет ответственность за своих соседей, имеющих задолженность по их оплате. Такой договор является публичным, и РСО не имеет права отказать в его заключении.

При непосредственном способе за качество жилищных услуг, а также за качество коммунальных услуг, если оно снизилось в связи с ненадлежащим содержанием общего имущества, ответственность несет управляющая организация. С другой стороны, за качество КУ, их бесперебойное предоставление перед собственниками отвечает ресурсоснабжающая организация. Ей напрямую и вносится плата за них.

**ЧТО ТАКОЕ «СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ»?**

ТСЖ несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и правил содержания общего имущества №491, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям Правил оказания коммунальных услуг №354.

ТСЖ может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД как своими силами, так и с привлечением лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

При заключении договора управления МКД с управляющей организацией ТСЖ обязано контролировать выполнение ею своих обязательств, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ.

**ЧТО ТАКОЕ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»?**

Управляющая организация — коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом.

Кроме способа управления общему собранию собственников помещений необходимо выбрать конкретную управляющую организацию, согласовать с ней условия договора управления и размер платы за содержание и ремонт, утвердить их на общем собрании.

За ненадлежащее оказание услуг управляющая организация несет ответственность перед собственниками в соответствии с действующим законодательством.

Собственники помещений на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной УО или об изменении способа управления домом (ч. 8.2. ст. 162 ЖК РФ).

**ЧТО ТАКОЕ «ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МКД» И КАКОВЫ ЕГО СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ?**

Предмет договора управления и порядок его подписания.

По договору управления МКД управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме (или органов управления ТСЖ, ЖСК и т. п.) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

**Условия договора** управления МКД устанавливаются **одинаковыми** для всех собственников помещений в МКД (ч. 4 ст. 162 ЖК РФ).

**Договор управления МКД** заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного обеими сторонами. С каждым собственником помещения в таком доме заключается отдельный договор управления. При этом собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны договора (ч. 1 ст. 162 Кодекса).

Со стороны собственников договор управления может быть подписан председателем Совета дома на основании доверенности (п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ) либо одним из собственников, уполномоченным решением общего собрания собственников. Другой вариант — к договору управления составляется приложение, в котором указан список собственников, каждый из которых ставит свою подпись.

За нанимателей или иных пользователей помещений (например, арендаторов) договор подписывает только собственник. Так, за нанимателей в муниципальных квартирах договор подписывает орган местного самоуправления.

В случае, когда вводятся в эксплуатацию вновь построенные или реконструированные МКД, лица, принявшие от застройщика помещения в доме, обязаны заключить договор управления с УО, отобранной по результатам открытого конкурса (в соответствии с Правилами проведения открытого конкурса №75 в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ).

### КАКОВА СТРУКТУРА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ?

Приведенная ниже структура является примерной и может быть всегда изменена по соглашению сторон:

- Общие сведения об организации, предлагающей свои услуги в качестве управляющей организации: адрес, контактные телефоны, сведения о государственной регистрации, банковские реквизиты;
- Предмет договора. Общие положения. В данном разделе могут раскрываться основные термины и определения, используемые в договоре;
- Права и обязанности сторон;

Состав общего имущества МКД, его адрес, акт о состоянии общего имущества, принятого в управление, даты проведения последних капитальных и текущих ремонтов;

- Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, периодичность выполнения и предоставления таких работ и услуг, порядок изменения перечня, а также перечень коммунальных услуг, предоставляемые УО;
- Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы собственником помещения;
- Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору;
- Ответственность сторон;

- Срок действия договора;
- Порядок изменения или расторжения договора;
- Условия предоставления коммунальных услуг (КУ), параметры качества их предоставления, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления КУ;
- Порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и КУ в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- Порядок установления фактов ненадлежащего качества и несвоевременного выполнения работ и предоставления услуг УО;
- Адреса и телефоны аварийно-диспетчерской службы;
- Форс-мажор;

Реквизиты и подписи сторон.

Хорошо составленный, продуманный договор управления МКД непременно должен включать в себя следующие приложения:

Приложение №1. Состав и состояние общего имущества МКД.

Приложение №2. Перечень и периодичность выполнения услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД.

Приложение №3. Перечень и периодичность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в МКД.

Приложение №4. Перечень технической документации МКД и иных документов, связанных с его управлением.

Приложение №5. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в МКД.

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту** общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня зависит от степени физического износа и технического состояния общего имущества, конструктивных особенностей, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД (п.11, 31 Правил содержания общего имущества №491).

**Перечень коммунальных услуг**, которые предоставляет УО, зависит от степени благоустройства МКД, качественной характеристики дома. Ее можно определить по наличию и составу внутридомовых инженерных систем, с помощью которых могут быть предоставлены КУ.

### **ИЗ ЧЕГО СОСТОИТ ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ?**

Вкратце плата за жилое помещение состоит из следующих составляющих:

- плата за управление домом;
- плата за санитарное содержание и техническое обслуживание;
- взнос на капитальный ремонт (для собственников);
- плата за коммунальные услуги.

**КАК ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ?**

Согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства.

Исходя из предмета договора управления услуги по содержанию и ремонту можно разделить на:

- услуги и работы, связанные с обеспечением безопасных условий проживания;
- услуги и работы, связанные с обеспечением комфортных условий проживания;

Первые работы — обязательные, собственники не могут отказаться от их утверждения и утверждения размера платы за такие работы.

**Перечень работ по содержанию и текущему ремонту** разрабатывается в соответствии с Правилами содержания общего имущества №491 и должен включать в себя:

- регулярный осмотр общего имущества;
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению электроснабжения;
- поддержание утвержденной законодательством температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования и земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- проведение обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов и их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета и т. д.).

УО разрабатывает перечень видов работ по содержанию и текущему ремонту с учетом технического состояния дома, его конструктивных особенностей, степени благоустройства, периодичности их выполнения, а также с учетом требований законодательства РФ. Далее она рассчитывает стоимость указанных работ в целом по дому и устанавливает размер платы исходя из стоимости на 1 метр квадратный.

**КАК ИЗМЕНЯЕТСЯ ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ?**

По общему правилу, размер платы за содержание и текущий ремонт определяется на общем собрании с учетом предложений управляющей организации, в размере, обеспечивающем необходимое содержание общего имущества.

УК не вправе в одностороннем порядке изменить размер платы за содержание и текущий ремонт, за исключением случаев, когда это прямо не предусмотрено договором управления.

### **В КАКОМ ПОРЯДКЕ ВНОСИТСЯ ПЛАТА ЗА ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ?**

Порядок внесения платы за жилое помещение определен в ст. 156 ЖК РФ.

Плата за жилое помещение и КУ вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если не установлен иной срок.

Жильцы домов, где действует ТСЖ, ЖСК, вносят плату в ТСЖ, ЖСК. Однако если ТСЖ, ЖСК заключили договор управления с управляющей организацией, то плата вносится управляющей организации.

Однако на основании решения общего собрания собственники помещений и наниматели в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением КУ, потребляемых на ОДН) напрямую ресурсоснабжающим организациям.

Возможен и несколько иной вариант, когда при заключении агентского договора между представителями собственников помещений и РСО сбор показаний приборов учета, начисление и сбор платежей за КУ, потребленные как на индивидуальные, так и общедомовые нужды, могут производить сами УО, ТСЖ, ЖСК (ст. 1009 ГК РФ).

### **КАКОЙ СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ?**

Сроки действия договора управления определяются в соответствии с ч. 5 ст. 165 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом заключается:

- на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет (при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания);
- на срок не менее чем один год, но не более чем три года (при выборе управляющей организации по результатам открытого конкурса);
- на срок не более чем три месяца (если управление МКД осуществляется застройщиком или УО, с которой застройщиком заключен договор управления МКД).

Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ).

Договор управления может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон. В этом случае сторона, пожелавшая его расторгнуть, должна уведомить другую сторону в

сроки, указанные в договоре управления. Решение о досрочном расторжении договора управления принимается на общем собрании собственников помещений простым большинством голосов. УО также вправе досрочно расторгнуть договор, например, в случае нарушения собственниками и иными законными пользователями помещений в доме условий договора.

### КАКОЙ СУЩЕСТВУЕТ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ?

Договор управления, а также перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению сторон. Во избежание спорных ситуаций порядок изменения желательно прописать в самом договоре управления.

Договор может быть изменен как по инициативе собственников, так и по инициативе управляющей организации. При этом механизм внесения изменений одинаков — они утверждаются на общем собрании собственников.

Тем не менее, существуют случаи, когда утверждение таких изменений несущественно и проводить общее собрание собственников по данному вопросу нецелесообразно.

### КАКИЕ ПОЛНОМОЧИЯ У СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?

Порядок создания и деятельности Совета дома регламентирован в ст. 161.1 ЖК РФ.

Совет дома не является органом управления МКД, исходя из ст. 161.1 ЖК РФ он обладает рядом исполнительно-распорядительных и контрольных полномочий:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД;
- выносит на общее собрание собственников предложения о порядке пользования общим имуществом, в т. ч. 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 отношении общего имущества в данном доме и предоставления КУ, а также предложения по вопросам компетенции совета МКД, избираемых комиссий, и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Кодексу;
- представляет собственникам помещений предложения по оптимизации процесса управления домом, содержания и ремонта его общего имущества;
- представляет собственникам помещений свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании;
- 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 помещений в МКД отчет о проделанной работе.



## 4. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ

### ЧТО ТАКОЕ «КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ» И «КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ»?

*Коммунальные услуги* — это осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в МКД, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

*Коммунальные ресурсы* — холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.



### КАК ФОРМИРУЕТСЯ ПЛАТА ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ?

Согласно ч. 1 и ч. 2 ст. 157 ЖК РФ размер платы за КУ рассчитывается исходя из их объема потребления, определяемого по показаниям приборов учета. А при их от-

существии — исходя из нормативов потребления КУ, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ по установленным тарифам.

То есть, если плата за содержание и текущий ремонт утверждается общим собранием собственников с учетом предложений управляющих организаций, то нормативы потребления коммунальных услуг и тарифы на них утверждаются уполномоченным государственным органом и не зависят от воли собственников, управляющих организаций, ТСЖ и ЖСК.



### ЧТО ТАКОЕ «ПЛАТА ЗА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ»?

В каждый МКД поступает определенное количество коммунальных ресурсов, основная доля которых потребляется жильцами на индивидуальные нужды. Другая часть ресурсов идет на обслуживание дома и содержание общедомового имущества. Собственники обязаны оплачивать как КУ внутри квартиры, так и КУ на общедомовые нужды (п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг №354).

Плата за ОДН начисляется по следующим видам коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение. Плата за ОДН не начисляется по услуге отопление, а также водоотведение, кроме случаев, когда дом оборудован общедомовым прибором учета сточных бытовых вод.

### КАК РАССЧИТЫВАЕТСЯ ОБЪЕМ ОДН?

Расчет ОДН в доме, оборудованном общедомовым прибором учета.

Согласно п. 44 Правил предоставления коммунальных услуг №354, размер платы за КУ, предоставленную на общедомовые нужды в МКД, оборудованном коллективным прибором учета, определяется как разница между объемом, который показал ОПУ, и суммой показаний индивидуальных приборов учета и объема услуг, рассчитанных исходя норматива потребления в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета (в соответствии с формулой 10 приложения №2 к Правилам).

Разница распределяется между всеми собственниками пропорционально площади их квартиры (доле в праве общей собственности).

Доля собственника в праве общей собственности определяется путем деления площади его помещения на площадь всех жилых и нежилых помещений ( $S_i/S_{об}$ ), где  $S_i$  — общая площадь  $i$ -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в МКД;  $S_{об}$  — общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в МКД.

Расчет ОДН в доме, в котором отсутствует общедомовой прибор учета.

Объем коммунального ресурса, предоставленного на ОДН в доме, не оборудованном ОПУ, определяется по формуле 15 п.17 Приложения №2 Правил предоставления коммунальных услуг №354:

$$V_i^{\text{одн.5}} = N^{\text{одн}} \times S^{\text{ои}} \times \frac{S_i}{S_{\text{об}}}$$

где:

$N^{\text{одн}}$  — норматив потребления определенной КУ, предоставленной на ОДН за расчетный период;

$S_i$  — общая площадь  $i$ -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в МКД;

$S^{\text{ои}}$  — общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД.

Согласно Правилам предоставления коммунальных услуг №354 объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на ОДН, распределяется в долях между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю жилого или нежилого помещения.

Данная норма эффективно работает в том случае, если МКД оборудован общедомовым прибором учета и все помещения в таком доме оснащены индивидуальными приборами учета, а также имеется автоматизированная система снятия и передачи показания приборов учёта. В противном случае может возникнуть большая разница между показаниями общедомового прибора учета и индивидуальными показаниями.

### **КАКИМИ ДОКУМЕНТАМИ УСТАНОВЛЕНА НОРМАТИВЫ НА КУ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ?**

Постановления Правительства Хабаровского края:

— № 161-пр от 22.05.2014 г. «О региональных стандартах стоимости жилищно-коммунальных услуг»;

— № 176-пр от 06.06.2014 г. «О реализации краевого законодательства по предоставлению компенсации части расходов граждан на оплату коммунальных услуг, возникающих в связи с ростом платы за данные услуги»;

— № 174-пр от 28.06.2013 г. «Об утверждении нормативов коммунальной услуги по электроснабжению»;

— № 126-пр от 20.05.2013 г. «Об утверждении нормативов коммунальной услуги по отоплению»;

— № 430-пр от 13.12.2012 г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению»;

— № 388-пр от 31.10.2012 г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальных

услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, нормативов потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и надворных построек» (в ред. от 20.05.2013 г.);

— № 325-пр от 10.09.2012 г. «О порядке расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в Хабаровском крае в 2012 — 2014 годах».

### СВЕРХНОРМАТИВНЫЙ ОДН: ПОЧЕМУ ОН ВОЗНИКАЕТ?

Существует несколько причин образования сверхнормативного ОДН:

Снятие показаний общедомовых приборов учета осуществляется по состоянию на 26-е число, а снятие и передача показаний индивидуальных приборов учета потребителями осуществляется в разные даты (например, и 20-го, и 23-го, и 25-го). В результате разница в показаниях отражается на сумме ОДН. При этом в следующем месяце РСО перерасчет за ОДН из-за разницы в датах снятия показаний не проводят.

В связи с этим собственникам необходимо утвердить на общем собрании, внести в договор управления условие о том, что собственники и иные пользователи помещений обязаны передавать показания ИПУ в определенную дату, например, 26-го числа текущего месяца.

Отсутствие в жилом помещении ИПУ и проживание в нем незарегистрированных граждан. Соответственно КУ, потребленные в данном помещении свыше норматива, отражаются на размере общедомовых нужд.

Несанкционированное использование некоторыми потребителями неодимовых магнитов, которые искажают реальное потребление ресурсов в жилом помещении, соответственно разница отражается на ОДН.

Несанкционированное подключение, утечки. В случае, если собственникам стало известно о таких фактах, необходимо немедленно сообщать о них в управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК.





## **5. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ**

Согласно действующей редакции ЖК РФ, собственники на общем собрании должны выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта: либо на специальном счете, либо на счете регионального оператора, т. н. общий счет (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ). В противном случае решение за собственников примет орган местного самоуправления (ч. 7 ст. 170 ЖК РФ). Обязанность по оплате взносов на капремонт возложена на всех собственников помещений и возникает с 1 сентября 2014 года.

### **В КАКОМ РАЗМЕРЕ БУДЕТ ВНОСИТЬСЯ ВЗНОС НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?**

Минимальный взнос на капитальный ремонт МКД определяется субъектом РФ.

В Хабаровском крае уже утвержден минимальный размер взноса на капитальный ремонт (Постановление Правительства Хабаровского края №450 от 20.12.2013 г.). Он составляет от 1 руб. до 5 руб. за 1 кв. м в зависимости от муниципального образования и типа МКД.

Согласно ч. 1 ст. 169 ЖК РФ собственники обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капремонт общего имущества в МКД в размере, установленном субъектом РФ, или в большем размере, если такое решение принято общим собранием собственников.

### **ЕСЛИ НАШ ДОМ ПРИЗНАН АВАРИЙНЫМ, ВЕРНЕТ ЛИ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР ЖИЛЬЦАМ ДЕНЬГИ, НАКОПЛЕННЫЕ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?**

В случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капремонта на цели сноса или

## НАСТОЛЬНАЯ КНИГА СОБСТВЕННИКА

реконструкции этого дома в соответствии с ЖК РФ на основании соответствующего решения собственников помещений (ст. 184 ЖК РФ).

### ПЕРЕХОДИТ ЛИ К НОВОМУ СОБСТВЕННИКУ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПРЕДЫДУЩЕГО СОБСТВЕННИКА ПО ВЗНОСАМ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

Да. Обязанность по оплате расходов на капремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности. При переходе права собственности к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт, в т. ч. не исполненная предыдущим собственником (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

### КАКИЕ РАБОТЫ МОГУТ ВЫПОЛНЯТЬСЯ ЗА СЧЕТ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

За счет минимального взноса на капремонт могут выполняться работы, указанные в ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, а именно:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт/замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации,
- ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу МКД;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

А также работы, указанные в статье 3 закона Хабаровского края от 24.07.2013 г. №296 «О регулировании отношений в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Хабаровского края», а именно:

- разработка сметной документации на выполнение работ по капремонту;
- разработка проектной документации для отдельных видов работ по капремонту;
- проведение проверки достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту;
- услуги по строительному контролю в процессе проведения капремонта в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

### КАКИЕ СУЩЕСТВУЮТ СПОСОБЫ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Согласно ЖК РФ собственники, независимо от выбранного способа управления МКД, вправе выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта (на основании решения общего собрания): на счете регионального оператора (общий



счет) или на специальном счете. При этом специальный счет может быть открыт только на одном доме и все средства на капремонт могут быть использованы исключительно на данный МКД.

### **КТО МОЖЕТ БЫТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕМ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА?**

Владельцем специального счета может быть ТСЖ или ЖСК, созданное на одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, при условии, что количество квартир не превышает 30 и такие дома имеют общую территорию с общими элементами инфраструктуры. Однако собственники в указанных домах вправе владельцем специального счета выбрать и регионального оператора (ч. 3 ст. 175 ЖК РФ).

В остальных случаях (если выбран иной способ управления домом, чем ТСЖ или ЖСК, созданное до июня 2011 года на нескольких домах, в которых количество квартир превышает 30), то владельцем специального счета будет региональный оператор.

### **В КАКОМ ПОРЯДКЕ МОЖНО ИЗМЕНИТЬ СПОСОБ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?**

Способ формирования фонда капремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Необходимо иметь в виду, что решение общего собрания собственников о смене способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете на счет регионального оператора вступает в силу через один месяц (ч. 6 ст. 173 ЖК РФ). И наоборот — решение о прекращении формирования фонда на счете регионального оператора и о переходе на специальный счет вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ).

При этом, если на проведение капремонта был предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате выполненных работ по капремонту, изменение способа формирования фонда в отношении этого дома допускается только при условии полного погашения такой задолженности (ч. 2 ст. 173 ЖК РФ).

### **В СЛУЧАЕ ЕСЛИ СОБСТВЕННИКИ ВЫБРАЛИ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ, А ЕГО ВЛАДЕЛЬЦЕМ ЯВЛЯЕТСЯ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР, ТО КТО ЯВЛЯЕТСЯ СОБСТВЕННИКОМ ДЕНЕГ, ХРАНЯЩИХСЯ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ?**

Денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений на праве общей долевой собственности. При этом доля собственника помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капремонт, уплаченных им и предшествующим собственником такого помещения (ч. 2 ст. 36.1 ЖК РФ).

Собственник не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете (ч. 5 и ч. 7 ст. 36.1 ЖК РФ).

Решение о капитальном ремонте, как и прежде (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), принимается общим собранием собственников помещений не менее чем 2/3 от общего числа голосов собственников помещений (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ) на основании предложений УО либо ТСЖ.

В случае формирования фонда капремонта на специальном счете собственники должны принимать активное участие в общих собраниях. При этом, если в таком доме капитальный ремонт не будет выполнен в объеме и в сроки, установленные региональной программой, то по решению органа местного самоуправления способ формирования фонда будет изменен, и накопленные денежные средства будут переведены на счет регионального оператора.

### **ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА СФОРМИРОВАН НА ОБЩЕМ СЧЕТЕ?**

Если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, то собственники обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капремонта. При этом уплата собственником соответствующего взноса на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением (ч. 1 ст. 181 ЖК РФ).

Собственникам гарантировано выполнение работ по капремонту в том объеме и в те сроки, которые установлены региональной программой. Деятельность регионального оператора жестко контролируется контрольными и надзорными органами. Региональный оператор несет перед собственниками ответственность за причиненные им убытки, в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения им своих обязательств, а субъект Российской Федерации (в нашем случае Правительство Хабаровского края)



несет субсидиарную, т. е. дополнительную ответственность за деятельность регионального оператора (ст. 188 ЖК РФ).

### **БУДУТ ЛИ МЕНЯТЬСЯ СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, УКАЗАННЫЕ В РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЕ?**

Региональная программа капремонта подлежит актуализации не реже, чем один раз в год. Поэтому его сроки, указанные в программе, на отдельные МКД могут быть изменены.

### **КАК СОСТАВЛЯЮТСЯ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?**

Первоочередники — МКД, в которых требовалось проведение капремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что капремонт не был проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

Согласно ст. 5 закона Хабаровского края от 24.07.2013 г. №296 «О регулировании отношений в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Хабаровского края», очередность проведения капремонта определяется исходя из следующих критериев:

- согласно положениям ч. 3 ст. 168 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- по дате проведения капитального ремонта;
- по дате ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- по доле фактически поступивших платежей по оплате за жилые помещения в МКД, включая взнос на капремонт, за предыдущие 12 календарных месяцев, предшествующих формированию и актуализации краевой программы (в % от размера платы за жилые помещения в МКД, начисленного в соответствии с положениями ч.1 и ч. 2 ст.155 ЖК РФ).

**НАСТОЛЬНАЯ КНИГА СОБСТВЕННИКА**

Порядок применения указанных критериев при определении очередности проведения капремонта в краевой программе устанавливается Правительством края.

**МОЖНО ЛИ ОФОРМИТЬ КРЕДИТ В БАНКЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?**

С введением новой системы финансирования капитального ремонта МКД доля бюджетного софинансирования будет постоянно сокращаться. В ситуации, когда собственники не обладают достаточными средствами для проведения капитального ремонта своего дома, для его финансирования возможно воспользоваться банковским кредитованием.

**ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБАНКОТИТСЯ?**

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

В случае принятия собственниками помещений 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.



---

## **ДЛЯ ЗАМЕТОК**

---