После принятия Закона, Кемеровская область обязана выполнить следующие действия:

Сформировать регионального оператора - некоммерческую организацию – Фонд.

Сформировать и принять региональную программу Кемеровской области по проведению капитальных ремонтов общего имущества многоквартирных домов (формируется на 30 лет, ежегодно уточняется, входят все дома области).

Определить размер взноса собственниками на капитальный ремонт (в зависимости от муниципалитета, категории домов).

Действия собственников после опубликования программы капитального ремонта:

Не позднее 6 месяцев собственники на общем собрании должны принять решение о выборе способа формирования Фонда:

Способ 1: на специальном счете в банке (владелец счета ТСЖ: только один дом, региональный оператор);

Способ 2: на счете регионального оператора.

- собственники сами должны принять решение (провести собрание);

- если собственники не приняли решение (не провели собрание) – з**а них принимает решение орган местного самоуправления;**

Начало оплаты собственниками взносов на капитальный ремонт- на примере: в феврале утвердили размер взноса собственниками на капитальный ремонт и региональную программу в марте закон вступает в силу -в ноябре собственники начинают вносить взносы на капремонт.

Открытие счетов на проведение капитальных ремонтов:

1) В российских банках величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 миллиардов рублей.

Владельцем специального счета может быть:

а) товарищество собственников жилья;

б) жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

в) региональный оператор (в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта **только на одном специальном счете.** На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений **только в одном многоквартирном доме.**

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, **не может быть** обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета.

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, **не включаются** в конкурсную массу.

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

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;

- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;

-акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору.

2) Переход с одного счета на другой:

а) со специального счета на счет регионального оператора: после решения общего

собрания – **через 1 месяц.**

б) со счета регионального оператора на специальный счет:после решения общего собрания – **через 2 года.**

Региональная программа:

Региональная программа капитального ремонта формируется **на срок тридцать лет и включает в себя:**

Перечень всех домов, расположенных на территории Кемеровской области (за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу);

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества;

Плановый год проведения капитального ремонта общего имущества;

Порядок разработки и утверждения краткосрочных (до 3-х лет) государственных и муниципальных планов реализации региональной программы.

Очередность включения домов в региональную программу:

В первоочередном порядке:

а) дома, нуждающиеся в проведении капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения;

б) дома, нуждающиеся впроведении капитального ремонта на дату актуализации региональной программы.

В обычном порядке, в соответствии со следующими критериями:

- износ многоквартирного дома;

- срок эксплуатации дома (по году постройки);

- дата проведения последнего капитального ремонта общего имущества;

- предаварийное состояние дома (физический износ общего имущества – более 70%).

Проведение капитального ремонта общего имущества дома:

Собственники помещений дома в любое время могут принять решение о проведении капитального ремонта по предложению регионального оператора, либо по собственной

инициативе.

Не менее, **чем за 6 месяцев до наступления года,** в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт:

а)лицо, осуществляющее управление домом или региональный **оператор представляют собственникам предложения:**

- о сроках начала ремонта

- о перечне и объеме услуг (работ)

- об их стоимости

- о порядке и источниках финансирования

- другие предложения по проведению ремонта.

Собственники, не позднее, **чем через 3 месяца** после получения предложений, обязаны их рассмотреть и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества. В случае если собственники не приняли решение, **спустя 1 месяц,**
орган местного самоуправления принимает решение за них.

Что утверждается на общем собрании собственников:

- перечень работ по капитальному ремонту

- смета расходов на капитальный ремонт

- сроки проведения капитального ремонта

- источники финансирования капитального ремонта.

Виды работ по капитальному ремонту:

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, **включает в себя:**

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонтили замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Дополнительно за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, **финансируются:**

1) разработка проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;

2) проведение государственной экспертизы проекта, историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, признанных официально памятниками архитектуры;

3) осуществление строительного контроля.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения **об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса** на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, может использоваться **на финансирование дополнительных работ** и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества.

Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества:

- **Привлечение региональным оператором** подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется путем заключения договоров с подрядными организациями, отбираемыми на конкурсной основе посредством проведения торгов.

- В качестве организатора торгов выступает **региональный оператор.**

- Стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, указанная в документации о проведении торгов, не может превышать предельную стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.

- **В состав комиссии включаются** представители органа исполнительной власти Кемеровской области, а также собственников помещений в многоквартирных домах (председатели советов многоквартирных домов), общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту.

- **Представитель собственников помещений** в многоквартирном доме, в том числе председатель совета многоквартирного дома, участвует в рассмотрении только тех заявок, которые касаются капитального ремонта общего имущества всоответствующем многоквартирном доме.

Порядок приемки услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества:

Приемка оказанных услуг и выполненных работ осуществляется комиссионно:

- с участием представителей собственников, в лице председателя Совета дома;

- представителей Фонда;

- представителей органа местного самоуправления.

Государственная жилищная инспекция Кемеровской области выдает региональному оператору заключение о результатах выполненных работ.

Функции регионального оператора:

1) **аккумулирование взносов** на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете (счетах) регионального оператора;

2) **открытие на свое имя специальных счетов** и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета (региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета);

3) **осуществление функций технического заказчика** работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

4) **финансирование расходов** на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

5) **взаимодействие с органами государственной власти** Кемеровской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

6) **реализация программ** (планов) модернизации жилищно-коммунального хозяйства Кемеровской области, в том числе в сфере повышения энергоэффективности и энергосбережения;

7) **предоставление гарантий** при кредитовании кредитными организациями проектов по капитальному ремонту общего имущества;

8) **субсидирование части процентной ставки** по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества;

9) **оказание консультационной, информационной,** организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества;

10) **управление временно свободными денежными средствами** в порядке, установленном Попечительским советом;

11) **осуществление контроля** за целевым использованием средств регионального

оператора;

12) **иные функции**, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными правовыми актами Кемеровской области, учредительными документами регионального оператора, атакже настоящим Законом.

Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, **обязаны заключить с региональным оператором договор** о формировании фонда капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Обязательным приложением к договору о формировании фонда капитального ремонта является описание состава общего имущества.

Возврат средств фонда капитального ремонта:

1. **В случае признания многоквартирного дома аварийным** и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета или региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.

2. **В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка,** на котором расположен многоквартирный дом, региональный оператор обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

Зачет стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома:

1. Вслучае, **если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока** проведения капитального ремонта общего имущества были выполнены отдельные работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ (услуг) была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, средства в размере, равном стоимости этих работ (услуг), но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ (услуг), засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора.

2. **Зачет стоимости ранее оказанных услуг** и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме о проведении такого зачета, принятого на общем собрании собственников помещений вмногоквартирном доме.