



МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

(министерство ЖКХ Амурской области)

П Р И К А З

31 августа 2016

№ 2-81-09

г. Благовещенск

Об утверждении регламента взаимодействия регионального оператора с органами местного самоуправления муниципальных образований при реализации региональной программы капитального ремонта на территории Амурской области

В целях организации взаимоотношений регионального оператора с органами местного самоуправления муниципальных образований при реализации региональной программы капитального ремонта на территории Амурской области

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить Регламент взаимодействия Регионального оператора – Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Амурской области», с органами местного самоуправления муниципальных образований Амурской области в рамках реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, в 2014-2043 г. г., согласно приложению, к настоящему приказу.

2. Ознакомить с настоящим приказом заместителей министра и специалистов министерства, муниципальные образования, расположенные на территории Амурской области.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Министр

С.Н.Гордеев

Приложение
к приказу министерства
жилищно-коммунального
хозяйства Амурской области
от _____ № _____

**Регламент
взаимодействия Регионального оператора – Некоммерческой организации
«Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Амурской области»
с органами местного самоуправления муниципальных образований
Амурской области в рамках реализации Региональной программы
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории
Амурской области, в 2014-2043 г. г.**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Регламент разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Амурской области в целях установления общего порядка взаимодействия между некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Амурской области» (далее – региональный оператор, Фонд) с органами местного самоуправления муниципальных образований Амурской области (далее - органы местного самоуправления) в рамках реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, в 2014-2043 годы (далее – Региональная программа капитального ремонта), утвержденной постановлением Правительства Амурской области от 23.01.2014 № 26 «Об утверждении региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, в 2014 - 2043 годах».

1.2. Настоящий Регламент устанавливает механизм взаимодействия регионального оператора и органов местного самоуправления муниципальных образований.

2. Порядок и этапы взаимодействия

В рамках настоящего Регламента взаимодействие между региональным оператором и органами местного самоуправления осуществляется по следующим вопросам (направлениям):

- 1) обеспечение реализации законодательства Российской Федерации, Амурской области и соблюдения прав собственников помещений в многоквартирных домах;
- 2) решение вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;
- 3) решение вопроса о проведении капитального ремонта в соответствии с Региональной программой капитального ремонта;
- 4) осуществление функций технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД), собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 5) согласование актов о приемке выполненных работ, предусмотренных законом Амурской области от 08.07.2013 № 200-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области»;
- 6) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств фондов капитального ремонта;
- 7) обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств фондов капитального ремонта;
- 8) сбор информации о техническом состоянии всех многоквартирных домов;
- 9) ведение учета домов, в которых собственниками помещений не выбран ни один из способов управления, предусмотренный статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 10) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организаций и проведения капитального ремонта МКД;
- 11) организация начисления, сбора и учета взносов, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств фондов капитального ремонта, взыскание задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества;
- 12) по иным вопросам, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и Амурской области.

2.1. Формирование региональной программы, краткосрочного плана реализации региональной программы

Для формирования региональной программы товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные кооперативы или

иные специализированные потребительские кооперативы, созданные в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющие организации (далее - лица, осуществляющие управление многоквартирными домами) в течение одного месяца со дня вступления в силу Закона Амурской области от 08.07.2013 № 200-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области» (далее Закон) представляют в органы местного самоуправления сведения о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, по форме, утвержденной уполномоченным органом. Орган местного самоуправления собирает сведения по многоквартирным домам, сведения по которым не представлены лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами. Орган местного самоуправления обобщает сведения и определяет необходимость проведения капитального ремонта в порядке, установленном Правительством области. Обобщенные сведения обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования, представляются органом местного самоуправления министерству жилищно-коммунального хозяйства (далее уполномоченный орган) в течение двух месяцев со дня вступления в силу указанного Закона;

Уполномоченный орган на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, в течение четырех месяцев со дня вступления в силу указанного Закона подготавливает проект региональной программы и направляет его на рассмотрение в Правительство области. Правительство области утверждает региональную программу в течение одного месяца с даты поступления ее проекта от уполномоченного органа.

Региональная программа подлежит актуализации не реже чем один раз в год. Для актуализации региональной программы лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, представляют в органы местного самоуправления сведения о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, в сроки, установленные органами местного самоуправления, по форме, утвержденной уполномоченным органом. Органы местного самоуправления собирают сведения по многоквартирным домам, сведения по которым не представлены лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами. Органы местного самоуправления обобщают представленные сведения и направляют их в уполномоченный орган по утвержденной им форме ежегодно, до 1 сентября. Уполномоченный орган на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, до 1 ноября подготавливает проект изменений региональной программы и направляет программу на рассмотрение в Правительство области. Правительство области утверждает региональную программу с учетом внесенных в нее изменений не позднее 1 декабря текущего года.

Реализация программных мероприятий в рамках плановых периодов осуществляется посредством краткосрочного планирования.

В целях реализации региональной программы, конкретизации сроков проведения работ по капитальному ремонту, уточнения планируемых к производству видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту и для

определения объемов финансовых средств, необходимых для производства работ по капитальному ремонту, и их источников министерство жилищно-коммунального хозяйства Амурской области (далее - уполномоченный орган) составляет и утверждает план реализации региональной программы (далее - краткосрочный план).

Подготовка и утверждение краткосрочного плана включают в себя следующие этапы:

разработку краткосрочного плана органами местного самоуправления (городскими округами, муниципальными районами);

утверждение краткосрочных планов органами местного самоуправления (далее - муниципальный краткосрочный план);

разработку уполномоченным органом краткосрочного плана;

утверждение уполномоченным органом краткосрочного плана.

Формы краткосрочного плана и муниципального краткосрочного плана утверждаются уполномоченным органом. Муниципальные краткосрочные планы конкретизируют сроки проведения капитального ремонта, уточняют планируемые виды работ (услуг) по капитальному ремонту.

Муниципальные краткосрочные планы формируются органами местного самоуправления на основании данных региональной программы, данных о принятых собственниками помещений в многоквартирных домах решениях, данных о техническом состоянии многоквартирных домов, представленных:

лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами;

с помощью информации, собранной органами местного самоуправления о многоквартирных домах, сведения по которым не представлены лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами;

региональным оператором.

Краткосрочный план и муниципальный краткосрочный план должны содержать следующие сведения:

наименование муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом;

адрес многоквартирного дома;

общая площадь занимаемых помещений многоквартирного дома;

вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту, планируемый к производству;

стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

источники финансирования капитального ремонта, в том числе за счет средств финансовой поддержки;

иные сведения, определяемые уполномоченным органом.

При разработке муниципальных краткосрочных планов органы местного самоуправления учитывают информацию о техническом состоянии многоквартирного дома, а также очередность проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, установленную в региональной программе.

При формировании краткосрочных планов стоимость планируемых услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта,

сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется предельным размером стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту.

Утвержденные органами местного самоуправления муниципальные краткосрочные планы в сроки, определяемые уполномоченным органом, направляются в уполномоченный орган на бумажном носителе.

Уполномоченный орган обобщает поступившие от органов местного самоуправления муниципальные краткосрочные планы и готовит проект краткосрочного плана.

Краткосрочный план утверждается приказом уполномоченного органа сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока не позднее 10 декабря года, предшествующего первому году краткосрочного плана.

Уполномоченный орган вносит изменения в краткосрочный план в течение 10 дней со дня утверждения соответствующих изменений в Программе.

Утвержденный краткосрочный план (внесенные в него изменения) в течение 5 рабочих дней со дня его утверждения или внесения изменений размещается на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Краткосрочный план и муниципальные краткосрочные планы должны учитывать следующие изменения:

выбытие или появление многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) из Программы (в Программу) капитального ремонта;

изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Программу;

изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Программу;

изменение видов и объемов финансовой поддержки;

иные основания, влекущие необходимость внесения изменений в краткосрочный план и муниципальные краткосрочные планы.

2.2. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта

2.2.1. Орган местного самоуправления Амурской области принимает решение о формировании фонда капитального ремонта общего имущества в отношении МКД на счете регионального оператора в случаях:

1) если собственники помещений в МКД в течение шести месяцев с момента официального опубликования Региональной программы капитального ремонта, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован;

2) если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный Региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого МКД региональной программой капитального ремонта;

3) при смене владельца специального счета в случае, если решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта не принято или не реализовано, или собрание по решению данного вопроса не проведено в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности владельца специального счета;

4) прекращения деятельности владельца специального счета и непринятия собственниками помещений в МКД решения о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Орган местного самоуправления принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета и направляет копию соответствующего решения в адрес регионального оператора;

5) если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт у собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, составляет менее чем пятьдесят процентов от размера представленных к оплате счетов и в случае непогашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

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

Решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в отношении вышеуказанных случаев утверждается правовым актом органа местного самоуправления. Копия данного акта направляется в адрес регионального оператора (с помощью электронной, факсимильной связи или на бумажном носителе) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его принятия.

2.3. Принятие решения о проведении капитального ремонта в соответствии с Региональной программой капитального ремонта.

В случае отсутствия уполномоченного лица, имеющего право действовать от имени собственников многоквартирного дома, региональный оператор вправе, направить предложение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме органу местного самоуправления на территории которого расположен многоквартирный дом.

Орган местного самоуправления в течение 15 календарных дней со дня получения предложения о проведении капитального ремонта инициирует проведение собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу принятия предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Органы местного самоуправления принимают решение о проведении капитального ремонта в соответствии с Региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора в случае, если собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

Указанное решение органа местного самоуправления оформляется правовым актом, который принимается в течение 5 календарных дней с момента получения предложения о проведении капитального ремонта от регионального оператора.

Правовым актом органа местного самоуправления определяется уполномоченное лицо органа местного самоуправления по взаимодействию с региональным оператором, в том числе по вопросу подписания соглашений и протоколов об увеличении сметной стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае несогласования собственниками помещений в многоквартирных домах предложений регионального оператора по увеличению сметной стоимости.

Указанные решения принимаются органом местного самоуправления в течение 5 календарных дней с момента получения предложения от регионального оператора.

Копия данного решения направляется, посредством электронной почты, факсимильной почты, и на бумажном носителе, в адрес регионального оператора и Министерства жилищно-коммунального хозяйства Амурской области в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его принятия. Региональный оператор осуществляет выполнение утвержденного краткосрочного плана в сроки, определенные краткосрочным планом.

Информация о назначении уполномоченных лиц подлежит размещению на официальном сайте регионального оператора в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет».

2.4. Согласование актов о приемке выполненных работ.

Оказанные услуги и (или) выполненные работы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме считаются

выполненными после подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Такой акт приемки должен быть согласован органом местного самоуправления в течении 3 рабочих дней.

Региональный оператор создает комиссию по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за 10 календарных дней до даты подписания соответствующего акта, включает в состав комиссии лицо, уполномоченное от имени муниципального образования осуществлять приемку выполненных работ по капитальному ремонту, для чего направляет в адрес органа местного самоуправления уведомление.

2.5. Способы осуществления взаимодействия:

- оперативный обмен документами между региональным оператором и органами местного самоуправления посредством почтовой, электронной и факсимильной связи. Документы, представленные участниками взаимодействия друг другу посредством факсимильной и электронной связи, действительны до замены их оригиналами. Такая замена осуществляется в течение 14 календарных дней с момента отправки соответствующей копии;

- заверение органами местного самоуправления копий документов, предъявляемых собственниками помещений, расположенных в многоквартирных домах, в случае, если это необходимо в целях реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Амурской области на 2014 – 2043 годы, краткосрочного плана реализации Региональной программы капитального ремонта;

- решение иных вопросов, направленных на реализацию Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Амурской области на 2014 – 2043 годы.

- как собственник помещений многоквартирного дома инициирует проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

- уплачивают обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственником помещений в которых они являются;

- совершают действия по оказанию собственникам помещений многоквартирных домов, лицам, осуществляющим управление многоквартирным домом или оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, товариществам собственников жилья, жилищно-строительным или иным специализированным потребительским кооперативам консультационной, информационной, организационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе действия по подготовке и изданию

печатных материалов (бланков документов, методических рекомендаций) по вопросам проведения капитального ремонта и реализации региональной программы капитального ремонта;

- размещают на своем сайте, информационных стендах, а также в СМИ информацию, представленную Региональным оператором для публичного освещения, в том числе краткосрочные планы капитального ремонта.

2.6. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов.

В рамках взаимодействия муниципальные образования:

- ежегодно проводят мониторинг технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования Амурской области и предоставляют Региональному оператору, органу государственного жилищного надзора сведения о техническом состоянии многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора и специальном счете, владельцем которого является Региональный оператор на основании данных, полученных от лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом или оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- ежемесячно, представляют Региональному оператору сведения об актуализации списка собственников в многоквартирных домах по утвержденной форме;

- в соответствии с методическими рекомендациями составляют акты технического состояния многоквартирных домов по соответствующей форме;

- осуществляют подготовку и представление министерству жилищно-коммунального хозяйства, региональному оператору сведений об основаниях актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества года, предоставляют в министерство жилищно-коммунального хозяйства Амурской области окончательную заявку для формирования краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов в электронном виде в формате Excel и на бумажном носителе, в том числе перечни домов с техническими характеристиками с приложением обязательных обосновывающих документов (экспертных заключений, результатов обследований и лабораторного анализа, актов осмотра, протоколов и других документов).

3. Функции регионального оператора при взаимодействии с органами местного самоуправления

В целях осуществления взаимодействия региональный оператор в пределах своей компетенции:

а) выполняет задачи и функции, возложенные Жилищным кодексом РФ и законом области;

б) запрашивает в установленном порядке информацию, необходимую для реализации своих полномочий;

в) по запросу, предоставляет информацию о состоянии производства работ в многоквартирных домах, находящихся на территории муниципального образования, на территории которого проводится капитальный ремонт общего имущества;

г) в случае необходимости участвует в межведомственных комиссиях по осмотру многоквартирных домов;

д) по запросу, предоставляет сведения о наличии задолженности в отношении многоквартирных домов, находящихся на территории муниципального образования;

е) доводит информацию о финансовых средствах, которые муниципальное образование вправе направить на проведение работ по капитальному ремонту в рамках краткосрочного плана.

4. Порядок внесения изменений и дополнений в Регламент

Внесение изменений и дополнений в настоящий Регламент осуществляется уполномоченным органом.

5. Заключительные положения

По вопросам, не урегулированным настоящим Регламентом, взаимодействие регионального оператора с органами местного самоуправления осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации путем направления Сторонами устных и письменных обращений (в том числе в форме электронного документооборота), а также в рамках участия регионального оператора и органов местного самоуправления в семинарах, совещаниях, круглых столах и иных мероприятиях, проводимых по вопросам реализации Региональной программы.