**НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**«ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ»**

**ЦЕНТР ИННОВАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Учебное пособие

**Новое в правовом регулировании деятельности управляющих компаний многоквартирными домами**

**(в свете реализации Плана мероприятий (“Дорожная карта”) “Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства”, утвержденного распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2013 г. № 1336-р и постановления Правительства РФ от 30.04.2014 г. № 430 “Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства ”**

***(при подготовке настоящей Презентации использованы электронные тексты нормативных правовых актов из справочно-правовой системы КонсультантПлюс)***

Автор Гринёв Валерий Павлович – научный сотрудник Центра инновационных технологий в строительстве НИУ ВШЭ. член Ассоциации юристов России, автор ряда работ по градостроительству и жилищному законодательству: в т.ч. “Правовое регулирование инвестиционно-строительной деятельности в РФ”, “Правовое регулирование градостроительной деятельности”, “Жилищное и градостроительное законодательство (словарь-справочник)”, “Новое в порядке проведения инженерных изыскания, архитектурно-строительного проектирования, сметного нормирования и экспертизы проектной документации”,“Долевое строительство. Как защитить свои права и законные интересы”, “Новое в долевом строительстве. Комплексный анализ и практические рекомендации”, “Безопасность и саморегулирование в строительстве” и др.

**Москва**

**2014**

**Содержание**

1. Нормативно-правовая база, регламентирующая правоотношения в сфере управления многоквартирными домами. Введение новых норм, их значение для целей нормативно-правового регулирования деятельности Управляющих компаний в системе ЖКХ.

2. Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

3. Особенности заключения договоров (контрактов) с Управляющими компаниями с учетом положений Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ “О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд”.

4. Основные направления деятельности органов местного самоуправления по приведению системы управления многоквартирными домами в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

5. Роль и место энергосервисных контрактов в системе управления многоквартирными домами.

**Закупка у единственного поставщика - управление МКД**

В соответствии с частью 22 статьи 93 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ (ред. от 04.06.2014) "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" заключение контракта управления МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или открытого конкурса, проводимого органом МСУ в соответствии с жилищным законодательством, управляющей компанией, если помещения в МКД находятся в частной, государственной или муниципальной собственности является одним из 37 (де факто 36) случаев, когда заказчик может осуществить закупку этой услуги у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя);

**О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 6 февраля 2006 г. N 75 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 18.07.2007 N 453, от 28.12.2011 N 1187, от 10.09.2012 N 909, от 03.04.2013 N 290, от 11.06.2013 N 493, от 10.09.2013 N 796, от 26.03.2014 N 230, с изм., внесенными решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 N ГКПИ09-830) - О ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОРГАНОМ МСУ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА ПО ОТБОРУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Основные понятия:

"конкурс" - форма торгов (должны быть закупки), победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс;

"предмет конкурса" - право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса;

"объект конкурса" - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс;

"размер платы за содержание и ремонт жилого помещения" - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

"организатор конкурса" - орган МСУ или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс;

"управляющая организация" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса;

"претендент" - любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе;

"участник конкурса" - претендент, допущенный конкурсной комиссией к участию в конкурсе.

 Общее замечание – Терминология не приведена в соответствии с ФЗ № 44-ФЗ.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 6 февраля 2006 г. N 75 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 18.07.2007 N 453, от 28.12.2011 N 1187, от 10.09.2012 N 909, от 03.04.2013 N 290, от 11.06.2013 N 493, от 10.09.2013 N 796, от 26.03.2014 N 230, с изм., внесенными решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 N ГКПИ09-830) - о порядке проведения органом МСУ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом**

Конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

* + собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;
	+ по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

* + большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ - *Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме;*
	+ собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;
	+ не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ - *Договор управления многоквартирным домом;*

3) до окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4. Конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

6. Конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами.

В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования - ОГРАНИЧЕНИЕ.

7. Организатор конкурса вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по проведению конкурса, включая разработку конкурсной документации, размещение извещения о проведении конкурса, и иных связанных с обеспечением проведения конкурса функций.

При этом на специализированную организацию не могут быть возложены полномочия по созданию конкурсной комиссии, определению объекта конкурса, установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса и определению других существенных условий договора управления многоквартирным домом, подготовке проекта договора управления многоквартирным домом, утверждению конкурсной документации, определению условий конкурса и их изменению.

12. Конкурс является открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

13. В качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит средства на указанный в конкурсной документации счет.

14. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

15. При проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

6) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

38. В извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги);

В извещении о проведении конкурса указывается следующее:

5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 52 настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

42. Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле, учитывающей сумму двух размеров, умноженную на коэффициент К - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

- размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

- размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

АКТо состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

РАСПИСКА о получении заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

ПРОТОКОЛ вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

ПРОТОКОЛ рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

ПРОТОКОЛ N \_\_\_ конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

См. также Распоряжение Префекта ЮВАО от 18 октября 2012 № 686 – Об организации и проведении управами районов открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД на территории ЮВАО г. Москвы

**Правительство Российской Федерации постановление от 15 мая 2013 г. n 416 о порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами**
**(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.03.2014 N 230)**

2. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Ст. 161 ЖК РФ - Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

**О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами**

4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме,

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом

V. Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом

18. В случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

20. Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

21. В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

22. Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

23. Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

**Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Приказ от 7 февраля 2014 г. n 41/пр
об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах**

1.1. Установление субъектом РФ минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (рекомендуется осуществлять на основе следующих принципов:

1.1.1. определение минимального размера взноса на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее - капитальный ремонт многоквартирных домов, капитальный ремонт многоквартирного дома), входящих в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренный частью 1 статьи 166 ЖК РФ, а также нормативным правовым актом субъекта РФ, принятым в соответствии с частью 2 указанной статьи (далее - установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту) и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов ;

1.1.2. доступность минимального размера взноса для граждан - собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

1.1.3. достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - финансовая бюджетная поддержка) для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - региональная программа капитального ремонта);

1.1.4. изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта должно приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки.

5.3. Минимальный размер взноса может быть установлен в размере меньшем, чем предельный размер взноса на капитальный ремонт, исходя из социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации при условии планомерного увеличения минимального размера взноса на следующие годы реализации региональной программы капитального ремонта вплоть до достижения значения, равного необходимому размеру взноса на капитальный ремонт, и учета возникающей разницы в объеме финансовых средств, необходимых для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта, и средств, формируемых за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах, при определении необходимого объема финансовой бюджетной поддержки.

7.1. С целью снижения инфляционных потерь при длительном накоплении средств в фонде капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, рекомендуется законом субъекта Российской Федерации на основании части 8 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении таких многоквартирных домов.

7.2. Минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома рекомендуется определять как долю от оценочной стоимости капитального ремонта такого многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный субъектом Российской Федерации перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

7.3. Субъекту Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома в размере не более 30 процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определенной в соответствии с разделом 2 настоящих методических рекомендаций.

7.4. Минимальный размер фонда капитального ремонта рекомендуется устанавливать в рублях на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

8.1. Субъекту Российской Федерации рекомендуется публиковать следующие сведения, используемые при установлении минимального размера взноса и при финансировании капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из установленного минимального размера взноса:

8.1.1. перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту (по типам многоквартирных домов), стоимость которых учитывалась при установлении минимального размера взноса и финансирование которых обеспечивается за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого исходя из минимального размера взноса, с учетом финансовой бюджетной поддержки;

8.1.2. оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту, всего на многоквартирный дом и в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме (удельная стоимость капитального ремонта) (по типам многоквартирных домов);

8.1.3. оценочная стоимость каждой услуги и работы, входящей в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту, в расчете на единицу измерения, соответствующую количественным характеристикам объектов общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которых выполняются услуги и (или) работы по капитальному ремонту.

**Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Приказ от 10 февраля 2014 г. N 43/пр
Об утверждении методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности**

Региональный оператор создается на основании нормативно-правового акта субъекта РФ (ст. 167, гл. 17 ЖК РФ; в т.ч. ст. 17 Закона Московской области от 01.07.2013 N 66/2013-ОЗ) с учетом **МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, утвержденных приказом Минстроя РФ от** 10 февраля 2014 № 43/пр.

2.1. Полномочия учредителя (учредителей) регионального оператора от имени субъекта Российской Федерации могут реализовывать органы исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющие функции по вопросам управления имуществом, жилищно-коммунального хозяйства, строительства, на основании решения, принимаемого в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами субъекта РФ, на территории которого будет осуществлять деятельность региональный оператор.

2.2. Рекомендуется осуществлять создание одного регионального оператора, функционирующего на всей территории субъекта РФ, за исключением случаев, когда необходимость создания на территории субъекта РФ нескольких региональных операторов обусловлена:2.2.1. существенным различием климатических условий в рамках территории субъекта РФ;

2.2.2. особенностями административно-территориального деления субъекта РФ (например, наличием закрытых административно-территориальных объединений).

2.3. В случае принятия решения о создании нескольких региональных операторов рекомендуется определять территорию их деятельности с учетом необходимости функционирования одного регионального оператора на территории муниципального образования.

4.1. Имущество регионального оператора формируется за счет источников, указанных в части 1 статьи 179 ЖК РФ, т.е. за счет: 1) взносов учредителя; 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; 3) других не запрещенных законом источников, а также иных источников, предусмотренных нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, уставом регионального оператора.

4.2. В качестве дополнительных источников формирования имущества регионального оператора могут быть предусмотрены:

4.2.1. доходы от размещения временно свободных средств регионального оператора;

4.2.2. кредиты, займы, полученные региональным оператором в целях реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах субъекта Российской Федерации;

4.2.3. доходы от предпринимательской деятельности, в случае если уставом регионального оператора предусмотрена возможность осуществления им предпринимательской деятельности.

4.3. С учетом запрета на использование средств, формирующих фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на финансовое обеспечение текущей деятельности регионального оператора (оплату труда работников регионального оператора, административные, хозяйственные и прочие расходы, необходимые для обеспечения работы регионального оператора и выполнения уставных задач) рекомендуется ежегодно при формировании бюджета субъекта Российской Федерации предусматривать бюджетные ассигнования на предоставление субсидий для обеспечения текущей деятельности регионального оператора в виде регулярных поступлений (взносов) согласно смете. Порядок и сроки таких поступлений рекомендуется определять законом субъекта Российской Федерации. При этом размер средств, необходимых для обеспечения деятельности регионального оператора, рекомендуется определять на основании предложений правления регионального оператора.

6.1. В целях конкретизации и уточнения порядка взаимодействия регионального оператора с собственниками помещений в многоквартирных домах, в том числе установления сроков принятия решений, требуемых от регионального оператора, рекомендуется разрабатывать соответствующие регламенты взаимодействия, утверждать их правлением регионального оператора и размещать на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

6.2. Порядок взаимодействия регионального оператора с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также с иными организациями, в случаях когда такое взаимодействие предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации, региональными нормативными правовыми актами по вопросам капитального ремонта, рекомендуется определять отдельным регламентом взаимодействия, утвержденным правлением регионального оператора и размещенным на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

6.3. Применительно к деятельности по организации и планированию осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также к деятельности по осуществлению закупок для административно-хозяйственных нужд регионального оператора, в том числе для обеспечения текущей деятельности, рекомендуется разрабатывать отдельный регламент.

6.4. При осуществлении взаимодействия регионального оператора с иными организациями рекомендуется учитывать наличие возможного конфликта интересов участников такого взаимодействия.

8.1. Рекомендуется обеспечить ведение учета средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта, на счете, счетах регионального оператора преимущественно в электронной форме.

**Региональная программа капитального ремонта**

Региональная программа капитального ремонта утверждается субъектом РФ. Программа должна содержать перечень всех многоквартирных домов на территории субъекта РФ, за рядом исключений, перечень работ и услуг по капремонту общего имущества таких домов, плановый период проведения капремонта и очередность его проведения (ст. 168 ЖК РФ). Например, Постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 N 1188/58 утверждена региональная программа "Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014 - 2038 годы".

2. Министерству строительного комплекса Московской области:

2.1. По мере определения источников финансирования реконструкции или сноса домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, направлять в Правительство Московской области предложения по их исключению из региональной программы.

2.2. В срок до 15 февраля 2014 года заключить с органами местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Московской области соглашения о совместной подготовке и реализации краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы, а также об информационном обмене в рамках реализации указанных краткосрочных планов.

Рекомендовать некоммерческой организации "Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов" принять участие в подготовке и реализации указанных соглашений.

4. Повышение энергетической эффективности многоквартирных домов Московской области

При проведении капитального ремонта многоквартирных домов необходимо учитывать требования энергетической эффективности (в рамках предельной стоимости капитального ремонта 1 кв. м общей площади помещений многоквартирного дома), установленные Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и постановлением Правительства Российской Федерации от 25.01.2011 N 18 "Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов".

Многоквартирным домам, прошедшим капитальный ремонт, присваивается класс энергетической эффективности в соответствии с Правилами, утвержденными приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 08.04.2011 N 161 "Об утверждении Правил определения классов энергетической эффективности многоквартирных домов и Требований к указателю класса энергетической эффективности многоквартирного дома, размещаемого на фасаде многоквартирного дома", который включается в энергетический паспорт многоквартирного дома.

Главное управление Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области" осуществляет региональный государственный жилищный надзор за обоснованностью присвоения класса энергетической эффективности многоквартирным домам, прошедшим капитальный ремонт.

Положение по организации капитального ремонта

В Москве распоряжением Премьера от 12 марта 1996 г. № 223-РП утверждено Положение по организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве – МГСН 301.01-96.

СРЕДНИЕ СРОКИ СЛУЖБЫ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, лет

Здания каменные, особокапитальные, стены

кирпичные толщиной в 2,5-3,5 кирпича с

железобетонным или металлическим каркасом,

перекрытия железобетонные и бетонные; здания с

крупнопанельными стенами, перекрытия

железобетонные высотой более 5 этажей - 150

Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5-2,5

кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или

деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия

железобетонные - 125

Здания со стенами облегченной кладки из кирпича,

монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков,

ракушечника, перекрытия железобетонные или

бетонные; здания со стенами крупноблочными или

облегченной кладки из кирпича, монолитного

шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника;

перекрытия деревянные; здания крупнопанельные из

3-слойных панелей высотой до 5 этажей, перекрытия

железобетонные - 100

Здания со стенами смешанными, деревянными

рублеными или брусчатыми - 90

**Постановление Правительства Москвы от 04.12.2007 N 1032-ПП (ред. от 30.04.2013) "О Городской целевой программе по капитальному ремонту многоквартирных домов на 2008-2014 гг." (вместе с "Краткосрочным планом мероприятий по комплексному и выборочному капитальному ремонту многоквартирных домов на 2008-2009 годы", "Регламентом взаимодействия комплекса городского хозяйства Москвы и Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы при выполнении городской целевой программы по капитальному ремонту многоквартирных домов") {КонсультантПлюс}**

1. Установить следующую очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов в городе Москве за счет средств городского бюджета и привлеченных средств:

1.1. С 2008 по 2014 гг. - в рамках городской целевой программы для многоквартирных домов, построенных и принятых в эксплуатацию до введения в действие Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1, не определенных к сносу или реконструкции в течение последующих 10 лет, при соблюдении приоритетов очередности для указанных домов:

1.1.1. В которых созданы товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ) и иные объединения собственников помещений в многоквартирном доме (далее - объединения собственников).

1.1.2. С наибольшей степенью износа конструктивных элементов на основании данных мониторинга Мосжилинспекции.

1.2. С 2015 по 2021 гг. - путем предоставления ТСЖ и иным объединениям собственников, а также управляющим организациям субсидий из бюджета города Москвы для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, построенных и принятых в эксплуатацию после введения в действие Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1, в которых собственники помещений производили отчисления на капитальный ремонт в порядке, определенном решением общего собрания собственников, и имеются помещения, находящиеся:

1.2.1. В государственной собственности города Москвы.

1.2.2. В собственности физических лиц в результате проведенной приватизации в соответствии с Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1.

1.2.3. В собственности граждан, относящихся к категориям лиц, имеющих звание Герой Советского Союза или Российской Федерации, полных кавалеров ордена Славы и других категорий лиц в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы

1. Принимая во внимание, что управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья (ТСЖ) наиболее полно реализует права и обязанности собственников помещений по управлению жилищным фондом, определить приоритетным направлением деятельности органов исполнительной власти города Москвы в реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации формирование заинтересованности собственников помещений многоквартирных домов в создании ТСЖ.