**Права и обязанности собственников и Регионального Фонда капитального ремонта МКД**

**Обязанности регионального оператора**

1. Обеспечить финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (ч.1 ст.182 ЖК РФ, ч.4 ст.19, ст. 25 Закона Свердловской области 127-ОЗ);

2. Подготавливать и представлять платежные документы, на основании которых уплачиваются взносы на капитальный ремонт (ч. 1 ст. 171 ЖК РФ, ч. 2 ст. 20 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ );

3. Аккумулировать взносы на капитальный ремонт (п. 1 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ, п. 7 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ);

4.Вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме (п. 8 ч. 2 ст.182 ЖК РФ);

5. Обеспечить финансирование капитального ремонта в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств (часть 1 ст. 182 ЖК РФ, п. 4 ч.1 ст. 180 ЖК РФ);

6. Использовать средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается (1. ч. 3 ст. 179 ЖК РФ)

7. Обеспечивать проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта (часть 1 ст. 182 ЖК РФ);

8. Подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта не менее чем за три месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта (п. 1 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ, ч. 3 ст. 189 ЖК РФ, ст. 30-1 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ);

9. Осуществлять функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (п. 3 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ, ст. 22 Закона Свердловской области 127-ОЗ);

10. Обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов (п. 2 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ);

11. Привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами (п. 3 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ);

12. Привлечь для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам (ч. 3 ст. 182 ЖК РФ);

13. Контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации (п. 4 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ);

14. Осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме (п. 5 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ);

15. Нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений (п. 11 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ);

16. Передать лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов в течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч. 8 ст. 189 ЖК РФ);

17. Передать владельцу специального счета все имеющиеся документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта (при прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете) (ч. 7 ст. 173 ЖК РФ);

18. Перечислить средства фонда капитального ремонта на специальный счет в течение пяти дней после вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ);

19. Разместить на своем официальном сайте информацию о правах и об обязанностях собственников помещений в многоквартирном доме и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований законодательства об организации проведения капитального ремонта (п. 10 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ);

20. Оказывать консультационную, информационную, организационно-методическую помощь по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (п. 6 ст. 19 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ);

21. Открывать счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) этой кредитной организации составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей), и отобраны им по результатам конкурса (ч. 3 ст. 180 ЖК РФ);

22. Направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (ст. 184 ЖК РФ);

23. Выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (ст. 184 ЖК РФ);

24. Возместить убытки (в размере внесенных взносов на капитальный ремонт), причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению (ч. 5 ст. 178 ЖК РФ).

**Права регионального оператора**

1. Привлекать на основании соответствующего договора юридическое лицо или индивидуального предпринимателя для подготовки и (или) представления собственникам помещений в многоквартирном доме, формирующим фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт (ч. 15 ст. 155 ЖК РФ, ч. 2 ст. 20 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ)

2. Размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным статьей 176 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) этой кредитной организации составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей), в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации (ч. 3 ст. 179 ЖК РФ).

3. Открывать счета, за исключением специальных счетов, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации, если это предусмотрено законами субъектов Российской Федерации (ч. 4 ст. 180 ЖК РФ).

4. Использовать на возвратной основе средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора, при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области (ч. 4 ст. 189, ст. 18 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ).

5. Требовать от владельца специального счета перечисления средств фонда капитального ремонта на счет регионального оператора при прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вправе (ч. 6 ст. 173 ЖК РФ, п. 1 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ, п. 7 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ)

6. Требовать от собственников помещений в многоквартирных домах исполнения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, обязанности по уплате пеней в связи с несвоевременной и (или) не полной уплатой взносов на капитальный ремонт (ч.3 ст. 169, ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ, п. 1 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ, п. 7 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ)

7. Получать кредиты, займы, меры государственной поддержки (1 ст. 174 ЖК РФ, п. 4 ч. 1ст. 180 ЖК РФ)

8. Выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали данную кредитную организацию или величина собственных средств (капитала) этой кредитной организации составляет менее чем двадцать миллиардов рублей (ч. 5 ст. 170, ч. 2 ст. 176 ЖК РФ).

9. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (п. 5 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ).

10. Создавать ассоциации и союзы региональных операторов, являться членами таких ассоциаций, союзов, быть членом саморегулируемой организации, если такое членство обусловлено необходимостью осуществления региональным оператором отдельных видов деятельности в целях выполнения им возложенных на него функций (ч. 4.2. ст. 178 ЖК РФ).

**Права собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора**

1. Изменить способ формирования фонда капитального ремонта. При этом, решения по определению видов работ по капитальному ремонту и сроков их проведения принимать не обязательно (ч. 1 ст. 173 ЖК РФ)

Прим.: Собственники помещений в многоквартирных домах Свердловской области, которые будут включены в Региональную программу в рамках ее актуализации, вправе принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в течение четырех месяцев после официального опубликования Региональной программы в новой редакции (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 5 ст. 170 ЖК РФ, ст. 14 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ).

2. Обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 6 статьи 45 ЖК РФ).

Прим.: Указанным правом наделены собственники, обладающие не менее чем 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД

3. Отдельные категории граждан имеют право на предоставление льгот по оплате взносов на капитальный ремонт (п. 2 ч. 2 ст. 154,ст. 160 ЖК РФ).

4. Отдельные категории граждан имеют право на предоставление субсидий на оплату взноса на капитальный ремонт в составе субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (п. 2 ч. 2 ст. 154, ст.159 ЖК РФ) .

5. Принять решение о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

6. Принять решение о минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

7. Принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов, по достижении минимального размера фонда капитального ремонта (в случае принятия решения об установлении размера фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта) (ч. 8 ст. 170 ЖК РФ).

8. Использовать часть фонда капитального ремонта, сформированную за счет взносов на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 166 ЖК РФ).

9. Направлять по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 169 ЖК РФ).

10. Обратиться к региональному оператору с заявлением о зачете стоимости ранее оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт и приложенными к нему документами. (5 ст. 181 ЖК РФ, ст. 16 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ, Приказ Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области от 25.06.2014 № 95).

11. Принять решение о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства (1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

12. Участвовать в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту (п. 3 ч 2 ст. 181 ЖК РФ).

13. Запрашивать и получать сведения (информацию от заинтересованных лиц), в том числе от регионального оператора (4 ч. 2 ст. 181 ЖК РФ).

**Обязанности собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора**

1. С 01.11.2014 г. уплачивать на основании платежных документов, представленных региональным оператором, ежемесячные взносы на капитальный ремонт в срок до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (ч. 1 ст. 155, ч. 3 ст. 169, ч 1 ст. 171 ЖК РФ, ст. 12-1 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ).

Прим.: Для собственников помещений в многоквартирных домах Свердловской области, которые будут включены в Региональную программу в рамках ее актуализации, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникнет по истечении шести календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором указанные дома будут включены в Региональную программу.

2. Уплатить взносы на капитальный ремонт, неоплаченные предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

3. Уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в случае несвоевременной и (или) не полной уплаты взносов на капитальный ремонт (ч. 14.1. статьи 155 ЖК РФ).

4. Направить решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы (ч. 5 ст. 170, ч. 4 ст. 173 ЖК РФ).

5. Представлять копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Прим.: Данная обязанность возложена на лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание.

6. Рассмотреть предложения о проведении капитального ремонта, представленные региональным оператором, не позднее чем через три месяца с момента получения указанных предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), а также принять на общем собрании решение в соответствии с частью 5 ст. 189 ЖК РФ (ч. 4 ст. 189 ЖК РФ).

7. Исполнять решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).

Прим.: Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

**Права собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете**

1. Изменить способ формирования фонда капитального ремонта (ч. 1 ст. 173 ЖК РФ)

Прим.: Решение по определению видов работ по капитальному ремонту и сроков их проведения принимать не обязательно. Собственники помещений в многоквартирных домах Свердловской области, которые будут включены в Региональную программу в рамках ее актуализации, вправе принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в течение четырех месяцев после официального опубликования Региональной программы в новой редакции (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 5 ст. 170 ЖК РФ, ст. 14 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ).

2. Требовать от регионального оператора перечисления средств фонда капитального ремонта на специальный счет при прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ).

3. Требовать от банка, в котором открыт специальный счет, и (или) владельца специального счета предоставления информации о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету (ч. 7 ст. 177 ЖК РФ).

4. Принять решение об изменении кредитной организации, в которой открыт специальный счет, в соответствии с требованиями ч. 2 ст. 176 ЖК РФ (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

5. Принять решение о замене владельца специального счета в соответствии с требованиями ч. 2 ст. 175 ЖК РФ (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

6. Обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 6 статьи 45 ЖК РФ).

Прим.: Указанным правом наделены собственники, обладающие не менее чем 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД

7. Отдельные категории граждан имеют право на предоставление льгот по оплате взносов на капитальный ремонт (п. 2 ч. 2 ст. 154,ст. 160 ЖК РФ)

8. Отдельные категории граждан имеют право на предоставление субсидий на оплату взноса на капитальный ремонт в составе субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (п. 2 ч. 2 ст 154, ст.159 ЖК РФ).

9. Принять решение о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

10. Принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов, по достижении минимального размера фонда капитального ремонта (в случае принятия решения об установлении размера фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта) (ч. 8 ст. 170 ЖК РФ).

11. Дополнить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта в случае принятия решения о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт (ч. 4.2 ст. 170 ЖК РФ).

12. Направлять по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 169 ЖК РФ).

13. Принять решение о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства (1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

14. Принять решение о минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

15. Принять решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в том числе о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ).

**Обязанности собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете**

1. С 01.11.2014 г. уплачивать на основании платежных документов, предоставляемых в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 ЖК РФ, ежемесячные взносы на капитальный ремонт в срок до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (ч. 1 ст. 155, ч. 3 ст. 169, ч 2 ст. 171 ЖК РФ, ст. 12-1 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ).

Прим.: Для собственников помещений в многоквартирных домах Свердловской области, которые будут включены в Региональную программу в рамках ее актуализации, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникнет по истечении шести календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором указанные дома будут включены в Региональную программу.

2. Уплатить взносы на капитальный ремонт, неоплаченные предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

3. Уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в случае несвоевременной и (или) не полной уплаты взносов на капитальный ремонт (ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ).

4. Направить решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения владельцу специального счета (ч. 4 ст. 173 ЖК РФ).

5. Представлять копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Прим.: Данная обязанность возложена на лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание.

6. Исполнять решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).

Прим.: Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании

7. Принять решение о выборе иной кредитной организации в течение двух месяцев с момента уведомления владельцем специального счета о необходимости принятия указанного решения в случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать установленным законом требованиям (величина собственных средств (капитала) этой кредитной организации составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей) и уведомить о проведении общего собрания по указанному вопросу владельца специального счета, за исключением случаев, если он является инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2.1. ст. 176 ЖК РФ).

8. Принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, прекращения управления многоквартирным домом лицами, являющимися владельцами специального счета, в случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда (ч. 8 ст. 175 ЖК РФ).

9. Обеспечить проведение капитального ремонта не позднее сроков, предусмотренных Региональной программой (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ).

**Права регионального оператора как владельца специального счета**

1. Инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации, соответствующей требованиям, предусмотренным (ч. 2 ст. 176 ЖК РФ ч. 2.1. ст. 176 ЖК РФ).

2. Участвовать в собрании собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации, соответствующей требованиям, предусмотренным (ч. 2 ст. 176 ЖК РФ. 2.1 ст. 176 ЖК РФ).

3. Получать от кредитной организации, в которой открыт специальный счет, информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету (ч. 7 ст. 177 ЖК РФ).

**Обязанности регионального оператора как владельца специального счета**

1. Обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления о его определении в качестве владельца специального счета, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 5, ст. 170 ЖК РФ, п. 2 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ).

2. Представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета (п. 1 ст. 172, ст. 15 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ).

3. В течение 10 дней после вступления в силу решения общего собрания об изменении способа формирования фонда капитального ремонта передать владельцу специального счета по его заявлению все имеющиеся у регионального оператора документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта (ч. 7 ст. 173 ЖК РФ, п. 4 ст. 4 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ, п. 5 Порядка, утвержденного приказом Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области от 24.06.2016 № 141).

4. Совершать предусмотренные ЖК РФ операции по специальному счету (п. 2 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ, ст. 177 ЖК РФ)

5. Подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств на новый специальный счет в течение десяти дней после получения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о замене владельца специального счета и (или) кредитной организации (ч. 5 ст. 176 ЖК РФ).

6. После вступления решения собственников помещений в МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в силу и выборе специального счета, владельцем которого определен Фонд, организует открытие специального счета многоквартирного дома на имя Фонда, в течение пяти рабочих дней с момента его открытия представляет уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области с приложением копии протокола, справки банка об открытии специального счета (ч. 1 ст. 172 ЖК РФ, ст. 15-1 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ).

7. В течение пяти календарных дней после вступления в силу решения собственников о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет МКД (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ).

8. Перечислить средства фонда капитального ремонта со специального счета, открытого на имя Фонда, на счет регионального оператора в течение пяти дней после вступления в силу решения собственников о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (ч. 6 ст. 173 ЖК РФ).

9. Представлять в порядке и в сроки, которые установлены Законом Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров (ч. 3 ст. 172 ЖК РФ).

10. Проинформировать в письменной форме и с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства собственников помещений в многоквартирном доме, имеющих задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт, о необходимости ее погашения в срок не более чем пять месяцев с момента поступления региональному оператору соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора, в течение пяти дней после получения указанного уведомления (ч. 9 ст. 173 ЖК РФ).

11. Инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт за два месяца до истечения установленного срока в случае отсутствия погашения указанной задолженности (ч. 9 ст. 173 ЖК РФ).

12. Подать заявление в банк о расторжении договора специального счета, а также перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, принятого органом местного самоуправления в течение месяца после уведомления органом государственного жилищного надзора о том, что в течение пяти месяцев с даты получения уведомления, указанного в части 8 статьи 173 ЖК РФ, задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора, и последнему не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности (ч. 10 ст. 173 ЖК РФ).

13. Осуществлять контроль за соответствием российской кредитной организации, в которой Фондом открыты счета, требованиям, установленным частью 2 ст. 176 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) этой кредитной организации составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей) (ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ).

14. Уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации в письменной форме и с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета в случае если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать требованиям, предусмотренным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ (ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ).

15. Самостоятельно определить кредитную организацию в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации, соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, в установленный срок, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации (ч. 2.1.ст. 176 ЖК РФ).

16. Открыть специальный счет в течение 15 дней после определения кредитной организации (ч. 2.1.ст. 176 ЖК РФ).

17. Уведомить об открытии нового специального счета собственников помещений в многоквартирном доме и орган государственного жилищного надзора, в том числе в электронной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ).

18. Предоставить по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме, а также органа государственного жилищного надзора информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету (ч. 7 ст. 177 ЖК РФ).

19. Дать указание кредитной организации по перечислению денежных средств со специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при предоставлении собственниками помещений в многоквартирном доме документов, предусмотренных (ч. 4 ст. 177 ЖК РФ. 4 ст. 177 ЖК РФ).

20. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ, на основании договора специального депозита, который заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и с особенностями, установленными ЖК РФ (п.1.1-1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ст. 175. 1 ЖК РФ).

21. Перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, принятого органом местного самоуправления в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 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 многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ).