|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ГОСУДАРСТВЕННАЯЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯРЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН |  | ТАТАРСТАНРЕСПУБЛИКАСЫНЫ ДӘҮЛӘТ ТОРАК ИНСПЕКЦИЯСЕ |
| ул.Б.Красная, 15/9, г.Казань, 420111 | Б.Красная ур. 15/9, Казан шәһәре, 420111 |
| тел/факс. 222-02-77. E-mail: tatgi@tatar.ru, сайт: www.gji.tatarstan.ru |
|  |  |
| №\_\_\_\_\_ |
| **П Р И К А З** | **Б О Е Р Ы К** |
| « \_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_2024г. |

|  |  |
| --- | --- |
|

|  |
| --- |
| Об утверждении Порядков перевода многоквартирного дома при изменении способа формирования капитального ремонта  |

 |

В целях обеспечения контроля за формированием фондов капитального ремонта при изменении способа формирования капитального ремонта приказываю:

1. Утвердить прилагаемые:

 [Порядок](#Par44) перевода многоквартирного дома при изменении способа формирования капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора;

 [Порядок](#Par44) перевода многоквартирного дома при изменении способа формирования капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет управляющей организации.

1. **Начальнику юридического отдела настоящий приказ направить на государственную регистрацию в Министерство юстиции Республики Татарстан.**
2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника, курирующего вопросы по контролю за капитальным ремонтом жилищного фонда.

|  |  |
| --- | --- |
| Начальник  | А. В. Тыгин |

Утвержден

приказом Государственной жилищной

инспекции Республики Татарстан

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_\_\_

Порядка перевода многоквартирного дома при изменении способа формирования капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок перевода многоквартирного дома при изменении способа формирования капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора разработан в соответствии со статьей 173 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

1.2. В Порядке используются следующие основные термины и понятия:

специализированная некоммерческая организация - юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме фонда, функции которого определены [статьей 180](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=474040&date=18.04.2024&dst=338&field=134) ЖК РФ (далее - региональный оператор);

владелец специального счета - товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с [пунктом 1 части 2 статьи 136](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=474040&date=18.04.2024&dst=651&field=134) ЖК РФ, осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив, управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления, региональный оператор;

фонд капитального ремонта - взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со [статьей 191](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=474040&date=18.04.2024&dst=411&field=134) ЖК РФ, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

формирование фонда капитального ремонта многоквартирных домов - перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете, перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

2. Принятие решения

собственниками помещений в многоквартирном доме

о изменении способа формирования фонда капитального ремонта

со специального счета на счет регионального оператора

2.1. Собственники помещений многоквартирного дома организуют проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с повесткой дня об изменении способа формирования фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора.

Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).

Протокол общего собрания собственников помещений подлежит оформлению согласно требованиям Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.01.2019 №44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, , осуществляющие государственный жилищный надзор».

2.2. В течение пяти рабочих дней после принятия такого решения согласно части 4 статьи 173 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме.

Решение вступает в силу через месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. В течение 10 дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств.

1. Направление решения собственников помещений

в многоквартирном доме об изменении способа формирования

фонда капитального ремонта

со специального счета на счет регионального оператора

3.1 Владелец специального счета в течение пяти дней с момента получения решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии со статьей 46 ЖК РФ направляет подлинник решения и протокола общего собрания собственников помещений в Инспекцию на хранение в течение трех лет.

3.2.Владелец специального счета направляет решение собственников помещений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта региональному оператору.

3.4. Региональный оператор при поступлении решения собственников в рамках заключенного Соглашения в течение трех рабочих дней поступления направляет протокол общего собрания в Инспекцию для проведения проверки

1. Проведение Инспекцией проверки документов направленных региональным оператором

4.1. Порядок и сроки рассмотрения Инспекцией документов:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Мероприятия** | **Ответственный исполнитель** | **Сроки** |
| 1 | Прием и регистрация документов | Сотрудник отдела по работе с обращениями граждан и делопроизводства  | один рабочий день с даты поступления документов |
| 2 | Проведение проверки сведений о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, о наличии и не возвращении кредита, займа или подлежащей погашению за счет фонда капитального ремонта задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | Заместитель начальника, курирующего вопросы по контролю за капитальным ремонтом жилищного фонда ответственный исполнитель, начальник отдела контроля за капитальным ремонтом ЖФ, ответственный исполнитель отдела контроля за капитальным ремонтом ЖФ | 10 рабочих дней с даты поступления документов |
| 3 | - Проверка протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на предмет ничтожности;- оформление заключения;- направление заключения в системе ЭДО в отдел контроля за капитальным ремонтом ЖФ.В случае выявления признаков ничтожности протокола общего собрания подготовка и направление проекта искового заявления в юридический отдел для принятия решения в соответствии с пунктом 1 части 12 статьи 20 ЖК РФ | Руководитель ГКУ и ответственный исполнитель ГКУ | 10 рабочих дней с даты поступления заявления |
| 4 | Составление проекта одного из следующих решений, с учетом заключения ГКУ,а) о возможности перевода многоквартирного дома со специального счета на счет регионального оператора в случае соответствия протокола общего собрания установленным требованиям **и отсутствия фактов нецелевого расходования денежных средств по взносам на капитальный ремонт.**б) о невозможности перевода многоквартирного дома со специального счета на счет регионального операторав случае выявления признаков ничтожности протокола общего собрания **и отсутствия** **фактов нецелевого расходования денежных средств по взносам на капитальный ремонт** | Заместитель начальника, курирующего вопросы по контролю за капитальным ремонтом жилищного фонда ответственный исполнитель, начальник отдела контроля за капитальным ремонтом ЖФ, ответственный исполнитель отдела контроля за капитальным ремонтом ЖФ | три рабочих дня с момента получения заключения в системе ЭДО и окончания проведение проверки |
| 5 | Подготовка соответствующего уведомления региональному оператору, формирование документов в системе ЭДО для утверждения руководителем Инспекции  | Заместитель начальника, курирующего вопросы по контролю за капитальным ремонтом жилищного фонда ответственный исполнитель, начальник отдела контроля за капитальным ремонтом ЖФ, ответственный исполнитель отдела контроля за капитальным ремонтом ЖФ | три рабочих дня со дня принятия решения |
| 6 | Регистрация и направление уведомления региональному оператору в системе ЭДО  | Сотрудник отдела по работе с обращениями граждан и делопроизводства | один рабочий день с момента подписания руководителем Инспекции в системе ЭДО |

4.2.При отсутствии в Инспекции подлинника протокола общего собрания собственников, направленного в соответствии со статьей 46 ЖК РФ, и направлении региональным оператором в Инспекцию только копии решения общего собрания, либо не в полном объеме (без обязательных приложений к протоколу) Инспекцией проверка не проводится и направляется в адрес регионального оператора уведомление об отсутствии документов необходимых для перевода многоквартирного дома со специального счета на счет регионального оператора в течение пяти рабочих дней со поступления от регионального оператора.

В таком случае региональный оператор направляет владельцу специального счета уведомление о невозможности перевода многоквартирного дома со специального счета на счет регионального оператора, в связи с отсутствием документов необходимых для перевода многоквартирного дома**.**

1. Порядок уведомления Региональным операторам о принятом Инспекцией решения владельца специального счета

5.1. Региональный оператор при поступлении от Инспекции уведомления о соответствии протокола общего собрания установленным требованиям и отсутствии задолженности по взносам на капитальный ремонт, направляет уведомление владельцу специального счета о возможности перевода многоквартирного дома со специального счета на счет регионального оператор.

5.2Владелец специального счета после вступления в силу решения собственников помещений перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора с учетом требований части 5 статьи 176 ЖК РФ.

5.3. Владелец специального счета направляет в адрес регионального оператора документацию о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома в порядке и сроки установленные постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 15.06.2016 № 403 «Об утверждении Порядка передачи региональным оператором в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владельцем специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете при изменении способа формирования фонда капитального ремонта владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно всех имеющихся документов и информации, связанной с формированием фонда капитального ремонта».

Утвержден

приказом Государственной жилищной

инспекции Республики Татарстан

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_\_\_

Порядка перевода многоквартирного дома при изменении способа формирования капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет управляющей организации

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок перевода многоквартирного дома при изменении способа формирования капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет управляющей организации разработан в соответствии со статьей 173 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

1.2. В Порядке используются следующие основные термины и понятия: специализированная некоммерческая организация - юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме фонда, функции которого определены [статьей 180](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=474040&date=18.04.2024&dst=338&field=134) ЖК РФ (далее - региональный оператор);

владелец специального счета - товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с [пунктом 1 части 2 статьи 136](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=474040&date=18.04.2024&dst=651&field=134) ЖК РФ, осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив, управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления, региональный оператор;

фонд капитального ремонта - взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со [статьей 191](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=474040&date=18.04.2024&dst=411&field=134) ЖК РФ, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

формирование фонда капитального ремонта многоквартирных домов - перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете, перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

2. Принятие решения собственниками помещений в многоквартирном доме о изменении способа формирования фонда капитального ремонта

со счета регионального оператора на специальный счет

 управляющей организации.

2.1. Собственники помещений многоквартирного дома организуют проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с повесткой дня об изменении способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет управляющей организации, а так же вопросы в соответствии с частью 4 статьи 170 ЖК РФ:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) владелец специального счета;

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет;

Принимают решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним (требования части 3.1 статьи 175 ЖК РФ).

Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (требования части 1 статьи 46 ЖК РФ).

Протокол общего собрания собственников помещений подлежит оформлению согласно требованиям Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.01.2019 №44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности (часть 2 статьи 173 Жилищного кодекса РФ).

1. Направление решения собственников помещений

в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет управляющей организации

3.1. Владелец специального счета в течение пяти дней с момента получения решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии со статьей 46 ЖК РФ направляет подлинник решения и протокола общего собрания собственников помещений в Инспекцию для хранения в течение трех лет.

3.2. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан 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.

3.3. В течение пяти рабочих дней после принятия такого решения согласно части 4 статьи 173 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта направляется региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

3.4. Региональный оператор при поступлении решения собственников в рамках заключенного Соглашения не позднее трех рабочих со дня поступления направляет протокол общего собрания в Инспекцию для проведения проверки, а также предоставляет сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таком многоквартирном доме:

1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;

2) размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.

1. Порядок проведения Инспекцией проверки документов

направленных региональным оператором

4.1. Порядок и сроки рассмотрения Инспекцией документов:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Мероприятия** | **Ответственный исполнитель** | **Сроки** |
| 1 | Прием и регистрация документов | Сотрудник отдела по работе с обращениями граждан и делопроизводства  | один рабочий день с даты поступления документов |
| 2 | Проведение проверки сведений о:- размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;- размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; - размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; - кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.  | Заместитель начальника, курирующего вопросы по контролю за капитальным ремонтом жилищного фонда ответственный исполнитель, начальник отдела контроля за капитальным ремонтом ЖФ, ответственный исполнитель отдела контроля за капитальным ремонтом ЖФ | 10 рабочих дней с даты поступления документов |
| 3 | - Проверка протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на предмет ничтожности;- оформление заключения;- направление заключения в системе ЭДО в отдел контроля за капитальным ремонтом ЖФ.В случае выявления признаков ничтожности протокола общего собрания подготовка и направление проекта искового заявления в юридический отдел для принятия решения в соответствии с п. 1 ч. 12 ст. 20 ЖК РФ | Руководитель ГКУ и ответственный исполнитель ГКУ | 10 рабочих дней с даты поступления заявления |
| 4 | Составление проекта одного из следующих решений, с учетом заключениям ГКУ,а) о возможности перевода многоквартирного дома со счета регионального оператора на специальный счет в случае соответствия протокола общего собрания установленным требованиям и отсутствиязадолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.б) о невозможности перевода многоквартирного дома со счета регионального оператора на специальный счет в случае выявления признаков ничтожности протокола общего собрания и отсутствиязадолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | Заместитель начальника, курирующего вопросы по контролю за капитальным ремонтом жилищного фонда ответственный исполнитель, начальник отдела контроля за капитальным ремонтом ЖФ, ответственный исполнитель отдела контроля за капитальным ремонтом ЖФ | три рабочих дня с момента получения заключения в системе ЭДО и окончания проведение проверки |
| 5 | Подготовка соответствующего уведомления региональному оператору, формирование документов в системе ЭДО для утверждения руководителем Инспекции  | Заместитель начальника, курирующего вопросы по контролю за капитальным ремонтом жилищного фонда ответственный исполнитель, начальник отдела контроля за капитальным ремонтом ЖФ, ответственный исполнитель отдела контроля за капитальным ремонтом ЖФ | три рабочих дня со дня принятия решения |
| 6 | Регистрация и направление уведомления региональному оператору в системе ЭДО  | Сотрудник отдела по работе с обращениями граждан и делопроизводства | один рабочий день с момента подписания у руководителем Инспекции в системе ЭДО |

4.2. При отсутствии в Инспекции подлинника протокола общего собрания собственников, направленного в соответствии со статьей 46 ЖК РФ, и направлении региональным оператором в Инспекцию только копии решения общего собрания, либо не в полном объеме (без обязательных приложений к протоколу) Инспекцией проверка не проводится и направляется в адрес регионального оператора уведомление об отсутствии документов необходимых для перевода многоквартирного дома со специального счета на счет регионального оператора в течение пяти рабочих дней со поступления от регионального оператора.

В таком случае региональный оператор направляет владельцу специального счета уведомление о невозможности перевода многоквартирного дома счета регионального оператора на специальный счет, в связи с отсутствием документов необходимых для перевода многоквартирного дома**.**

1. Порядок уведомления Региональным операторам о принятом

Инспекцией решения владельца специального счета

5.1. Региональный оператор при поступлении от Инспекции уведомления о соответствии протокола общего собрания установленным требованиям и отсутствиязадолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме направляет владельцу специального счета уведомление о переводе многоквартирного дома со счета регионального оператора на специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете управляющей организации вступает в силу через год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 5 статьи 173 ЖК РФ).

5.2. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет и документацию о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома в порядке и сроки установленные постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 15.06.2016 № 403 «Об утверждении Порядка передачи региональным оператором в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владельцем специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете при изменении способа формирования фонда капитального ремонта владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно всех имеющихся документов и информации, связанной с формированием фонда капитального ремонта».