

Регламент взаимодействия управляющих компаний с иными участниками системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

Обязанности управляющих компаний, закрепленные за ними действующим законодательством и связанные с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, сводятся к пяти блокам:

- 1) общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах (далее – МКД);
- 2) содержание общего имущества собственников помещений в МКД;
- 3) формирование и актуализация окружной программы капитального ремонта;
- 4) реализация программы – отбор подрядчиков, контроль за ходом работ, приемка выполненных работ;
- 5) совершение операций со специальным счетом в качестве владельца специального счета.

№ п/п	Ссылка на норму ЖК РФ	Субъект взаимодействия	Содержание взаимодействия (действие управляющей организации)	Срок и/или условие
1.	Ст.45 ч.6	Собственники помещений МКД	Осуществление мероприятий, необходимых для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомление о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформление необходимых документов по результатам проведения этого общего собрания и обеспечение их доведения до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 ЖК РФ	По обращению собственников помещений МКД, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания
2.	Ст.45 ч.7	Собственники помещений МКД	Инициирование общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	Собственная инициатива и/или наличие необходимости по принятию решений общим собранием собственников, отнесенных ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников

3.	Ст.46 ч.1	Лицо, инициирующее общее собрание собственников помещений МКД	Принятие копий решений и протокола общего собрания	Состоявшееся общее собрание собственников помещений МКД, в срок не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений МКД
4.	Ст.46 ч.1.1	Орган государственного жилищного надзора	Направление копий решений и протокола общего собрания собственников помещений МКД в Службу жилищного надзора Югры	В течение пяти дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений МКД
5.	Ст.161 ч.1	Объекты, относящиеся к общему имуществу МКД	Обеспечение надлежащего содержания общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом	Постоянно. Нормативные требования, установленные ЖК РФ и Правительством Российской Федерации
6.	Ст.161 ч.1.1, 1.2	Объекты, относящиеся к общему имуществу МКД	Обеспечение доступности пользования имуществом, входящим в состав общего имущества, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с федеральными требованиями	Постоянно. Нормативные требования, установленные ЖК РФ и Правительством Российской Федерации
7.	Ст.161 ч.2.3	Собственники помещений МКД	Нести ответственность перед собственниками помещений МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме	Постоянно. Нормативные требования, установленные ЖК РФ и Правительством Российской Федерации
8.	Ст.161 ч.10	Собственники и любые заинтересованные лица	Обеспечение свободного доступа к информации об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации	Постоянно. Нормативные требования, установленные ЖК РФ и Правительством Российской Федерации
9.	Ст.161 ч.10.1	Собственники помещений МКД и лю-	Обеспечение свободного доступа к информации об основных показателях своей финансово-хозяйственной деятельности	Постоянно. Нормативные требования, установленные ЖК РФ и Правительством РФ

		бые заинтересованные лица		
10.	Ст.161 ч.16	Объекты, относящиеся к общему имуществу	Обеспечение состояния общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества	Постоянно. Нормативные требования, установленные ЖК РФ и Правительством Российской Федерации
11.	Ст.161.1 ч.8	Собственники помещений МКД	Представление собственникам помещений МКД копию договора управления	В любое время по требованию любого собственника помещения МКД
12.	Ст.162 ч.2	Собственники помещений МКД	Выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности	Постоянно. Нормативные требования, установленные ЖК РФ и Правительством Российской Федерации, условия заключенного договора управления
13.	Ст.162 ч.3	Собственники помещений МКД	Составление проекта договора управления, отвечающего установленным требованиям - в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны: 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома; 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация; 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы; 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления	Нормативные требования, установленные ЖК РФ
14.	Ст.162 ч.8.2	Собственники помещений МКД на основании решения общего собрания собственников помещений МКД	Расторжение договора управления по решению собственников помещений МКД на основании решения общего собрания собственников помещений МКД	Решение общего собрания собственников помещений МКД о невыполнении управляющей организацией условий договора управления

		ственников помещений МКД		
15.	Ст.165 ч.1.1	Орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений МКД, иных некоммерческих организаций о невыполнении управляющей организацией своих обязательств	Обеспечение условий для проведения органом местного самоуправления внеплановой проверки деятельности управляющей организации	Обращения собственников помещений МКД, иных некоммерческих организаций о невыполнении управляющей организацией своих обязательств
16.	Ст.165 ч.1.1	Орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений МКД, иных некоммерческих организаций о невыполнении управляющей организацией своих обязательств	Расторжение договора управления по решению собственников помещений МКД на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, инициированного органом местного самоуправления	Наличие фактов невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, выявленных по результатам внеплановой проверки
17.	Ст.175 ч.2	Собственники помещений МКД	Являться владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД	Решение общего собрания собственников помещений МКД, которое может быть принято в любое время
18.	Ст.170 ч.5.	Российская кредитная организация	Обращение в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета с последующим представлением в орган государственного жилищного надзора документов, предусмотренных частью 1 статьи 172 ЖК РФ	Не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления управляющей организации о ее определении в качестве владельца специального счета, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

19.	Ст.172 ч.1	Орган государственного жилищного надзора	Представление в орган государственного жилищного надзора уведомления 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
20.	Ст.172 ч.3	Орган государственного жилищного надзора	Представление в орган государственного жилищного надзора сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений МКД, о размере остатка средств на специальном счете	В порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации
21.	Ст.173 ч.4	Собственники помещений МКД	Принятие к сведению решение общего собрания об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и произвести последующие необходимые действия, связанные с изменением способа формирования фонда капитального ремонта	Решение общего собрания собственников помещений МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта
22.	Ст.173 ч.6	Собственники помещений МКД, региональный оператор	Перечисление средств фонда капитального ремонта на счет регионального оператора в течение пяти дней с момента вступления в силу решения общего собрания собственников помещений МКД – через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	Решение общего собрания собственников помещений МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта
23.	Ст.173 ч.7	Региональный оператор	Передача региональному оператору всех имеющихся документы и информацию, связанных с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации	Решение общего собрания собственников помещений МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта
24.	Ст.173 ч.8	Орган государственного жилищного надзора	Принятие к сведению уведомления о наличии задолженности, принятие мер к ее погашению	Наличие задолженности по взносам на капремонт на специальный счет в размере более чем 50 процентов, поступление уведомления о наличии такой задолженности
25.	Ст.173 ч.9	Собственники помещений МКД, имеющие задолженность	Информирование в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в данном МКД, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного	В срок не позднее чем в течение пяти дней со дня поступления уведомления органа государственного жилищного надзора о

		по взносам на капитальный ремонт	уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и принятие мер, направленных на ее погашение	наличии задолженности по взносам на капитальный ремонт
26.	Ст.173 ч.9	Собственники помещений МКД	Инициирование общего собрания собственников помещений в данном МКД в целях принятия решения о порядке погашения задолженности по взносам на капитальный ремонт	В случае отсутствия погашения задолженности по взносам на капитальный ремонт
27.	Ст.173 ч.10	Региональный оператор, орган местного самоуправления	Перечисление средств, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения соответствующего решения органа местного самоуправления	Отсутствие погашения задолженности по взносам на капитальный ремонт в течение пяти месяцев с даты получения уведомления Службы жилищного надзора и не представление документов, подтверждающих погашение такой задолженности
28.	Ст.175 ч.3.1	Собственники помещений МКД	Обеспечение в проекте протокола решения общего собрания собственников помещений МКД о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете решения 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	Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и выбор управляющей организации в качестве владельца специального счета
29.	Ст.175 ч.12	Собственники помещений МКД, новый владелец специального счета	Передача документов, связанных с открытием и ведением специального счета, в том числе договоров с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документов, представляемых в органы государственного жилищного надзора, и иные документов, связанных с осуществлением деятельности владельца специального счета, новому владельцу специального счета	В течение трех дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений МКД о выборе владельца специального счета
30.	Ст.176 ч.2.1	Кредитная организация, в которой открыт специальный счет	Осуществление контроля за соответствием российской кредитной организации установленным требованиям	Постоянно

31.	Ст.176 ч.3	Собственники помещений МКД, кредитная организация, в которой открыт специальный счет	Подача заявления в кредитную организацию, в которой открыт специальный счет, на расторжение договора специального счета и перечисление денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	Наличие оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации
32.	Ст.177 ч.7	Собственники помещений МКД	Представление информации о сумме зачисленных на специальный счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету	Поступление требования любого собственника помещения МКД
33.	Ст.189 ч.1	Собственники помещений МКД	Сформировать и направить собственникам помещений МКД предложения по капитальному ремонту общего имущества МКД на основании региональной программы или по своей инициативе при наличии необходимых условий для проведения капитального ремонта. Инициировать общее собрание собственников помещений МКД для принятия соответствующих решений	Приближение сроков капитального ремонта, установленных региональной программой капитального ремонта
34.	Постановление Правительства ХМАО - Югры от 30.01.2014 N 30-п	Региональный оператор, органы местного самоуправления	Принятие участия в работе комиссии по отбору подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту	Приглашение для участия в работе комиссии
35.	Постановление Правительства ХМАО -	Региональный оператор, подрядная организация, органы местного самоуправления	Принятие участия в работе комиссии по приемке выполненных работ	Приглашение для участия в работе комиссии

	Югры от 20.06.20 14 N 222-п			
36.	Поста- новле- ние Пра- витель- ства ХМАО - Югры от 06.12.20 13 N 535-п	Органы местного са- моуправления	Осуществление мониторинга технического состояния многоквартирного дома, формирование сведений по результатам мониторинга, их направление в органы местного самоуправления в целях актуализации окружной программы капитального ремонта	Два раза в год в рамках ежегодной актуализации окружной программы капитального ремонта в установленные сроки
37.	Ст.161 ч.16	Подрядная организа- ция	Осуществление контроля за ходом выполнения подрядной органи- зацией работ по капитальному ремонту общего имущества МКД	Постоянно в ходе выполнения ра- бот по капитальному ремонту
38.	Ст.161 ч.16	Региональный опера- тор, подрядная орга- низация	Представление предложений по содержанию проектно-сметной до- кументации на капитальный ремонт общего имущества МКД	В ходе подготовки работ по капи- тальному ремонту общего иму- щества МКД и в ходе выполнения таких работ