



КОМИТЕТ
ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ
И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ



Актуальные изменения законодательства. Капитальный ремонт многоквартирных домов

«Собственник жилья 2.0»

2024г.

Конкретизирован момент возникновения обязанности собственников помещений в МКД уплачивать взносы на капремонт при поэтапном вводе в эксплуатацию частей дома.

Ст. 170 ЖК РФ дополнена ч. 5.2 изменения в

- После ввода в эксплуатацию новой части МКД в регпрограмму должны вноситься изменения, связанные с изменением параметров такого дома
- Обязанность **возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ**, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в региональную программу капитального ремонта указанных в настоящей части изменений.
- При вводе в эксплуатацию новой части дома, **не требуется проведение ОСС** по вопросу выбора (изменения) способа формирования ФКР: При отсутствии волеизъявления сохранится существующий способ

Конкретизирован момент возникновения обязанности собственников помещений в МКД уплачивать взносы на капремонт при поэтапном вводе в эксплуатацию частей дома.

ч. 3 СТ. 169 ЖК РФ

В связи с принятием п. 5.2 ст. 170 ЖК РФ Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт **возникает у собственников помещений в МКД по истечении срока, установленного законом субъекта РФ, составляющего не менее 3 не более 8 календарных месяцев**, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом...

Аналогично ссылка на п. 5.2 ст. 170 ЖК РФ установлена ч. 1 ст. 181 ЖК РФ для случаев **формирования ФКР на спецсчете**

**Изменения, внесенные Федеральным законом от 24 июля 2023 г. N
365-ФЗ**

(уточнение порядка ремонта домов, отнесенных к объектам культурного наследия)

Вступили в силу с 01.09.2023

«Собственник жилья 2.0»



Переселение граждан из домов – объектов культурного наследия.

ч. 5 ст. 57 ЖК РФ дополнена:

При наличии согласия в письменной форме граждан по решению органа местного самоуправления муниципального образования по месту их жительства **жилое помещение может быть предоставлено в другом населенном пункте** на территории того же муниципального образования»

«Собственник жилья 2.0»



Упростили процедуру капремонта домов – объектов культурного наследия.

ст. статью 56 ЖК РФ дополнена ч. 4-12

Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, включенными в реестр, **не затрагивающие предмета охраны, не являются работами по сохранению объекта культурного наследия** и выполняются в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации... Государственная историко-культурная экспертиза в целях выполнения таких работ **не проводится.**

выполнять **не затрагивающие предмета охраны** работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, включенными в реестр, с соблюдением требований, предусмотренных статьей 56 настоящего Федерального закона*

«Собственник жилья 2.0»



**Изменения, внесенные Федеральным законом
от 27 ноября 2023 г. N 561-ФЗ**

Техобследование многоквартирных домов
с целью определения необходимости капремонта

с 01.09.2024

«Собственник жилья 2.0»



Установлен новый критерий определения очередности проведения капремонта – результаты техобследования

ст. 168 ЖК РФ

ч. 3 ст. 168 ЖК РФ:

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям, **а также исходя из результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, если такое обследование было проведено.**

NB! Региональная программа капремонта теперь не актуализируется, а в нее вносятся изменения не реже, чем 1 раз в год (ч. 5 ст. 168 ЖК РФ) !

Установлена возможность проведения обследования технического состояния МКД, включенных в регпрограмму капремонта

изменена ч. 1 ст. 167 ЖК РФ

Цель:

- 1. обеспечение** своевременного проведения капремонта
- 2. оценка соответствия** технического состояния МКД и их систем инженерно-технического обеспечения нормативным требованиям, установленным законодательством РФ о техническом регулировании,
- 3. определение** возможности дальнейшей эксплуатации МКД и (или) установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в таких многоквартирных домах с определением перечня и объема услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества

«Собственник жилья 2.0»



Установлена возможность переноса срока капремонта в
регпрограмме на основании обследования
технического состояния МКД

Допускается **перенос срока** проведения капитального ремонта в МКД, в котором **по результатам обследования** технического состояния установлено, что оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, **в установленный срок не требуются.**

ВВ! Вступает в действие с 1 сентября 2024 г.
Федеральный закон от 27 ноября 2023 г. N
561-ФЗ

«Собственник жилья 2.0»



Дополнили компетенцию общего собрания принятием решения о переносе капремонта

П. 1.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1.3) принятие решения о проведении ... обследования технического состояния многоквартирного дома за счет средств собственников..., об определении порядка информирования собственников ... о результатах проведенного обследования... и о порядке направления результатов обследования ... исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен этот многоквартирный дом;

ВВ! Кворум - 2/3 голосов (п. 1 ст. 46 ЖК РФ)

ВВ! с 01.09.2024

«Собственник жилья 2.0»




Источники финансирования технического обследования

ч. 2 ст. 167 ЖК РФ

на основании правового акта субъекта РФ за счет средств субъекта РФ, если соответствующие средства на проведение указанного обследования предусмотрены законом субъекта РФ о бюджете субъекта Российской Федерации.

ч. 3 ст. 167 ЖК РФ

на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с [пунктом 1.3 части 2 статьи 44](#) настоящего Кодекса, за счет средств собственников помещений в таком многоквартирном доме.



Результаты обследования технического состояния МКД направляются в ответственный за реализацию региональной программы капитального ремонта и (или) краткосрочного плана ее реализации орган исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого расположен многоквартирный дом, в порядке, определенном указанным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Т.е. на собрании необходимо принять решение о проведении обследования, о порядке его финансирования и о порядке направления результатов для внесения изменения в регпрограмму.

дополнена ч. 5 ст. 167 ЖК РФ

Обследование технического состояния МКД
проводится:

1. в порядке, предусмотренном законодательством о техническом регулировании,
2. юридическими лицами, которые являются членами СРО , основанных на членстве лиц, выполняющих:
 - инженерные изыскания,
 - подготовку проектной документации.

ч. 4 ст. 167 ЖК РФ

результаты обследования
технического состояния
многоквартирного дома,
включенного в региональную
программу капитального ремонта
общего имущества в
многоквартирных домах, являются
основанием для внесения
изменений в указанную
программу.

дополнена ч. 6 ст. 167 ЖК РФ

- устанавливается порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием МКД
- устанавливается порядок организации проведения обследования технического состояния МКД, включенных в региональную программу капремонта общего имущества в МКД,
- порядок учета результатов обследования технического состояния МКД, включенных в регпрограмму капремонта общего имущества в МКД, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений;
- утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, проведение обследования технического состояния МКД, включенных в регпрограмму капремонта если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации;

дополнена ч. 6 ст. 167 ЖК РФ

- устанавливаются порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, порядок внесения изменений в такую программу, в том числе на основании результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к такой программе;
- устанавливаются порядок владением специальным счетом и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений;

дополнена ч. 8 ст. 167 ЖК РФ

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе принять нормативный правовой акт о порядке проведения **государственного мониторинга технического состояния** многоквартирных домов, в рамках которого уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации осуществляются сбор, систематизация, анализ информации о техническом состоянии многоквартирных домов и динамике изменений такого состояния.

Указанный порядок проведения государственного мониторинга может включать порядок организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, предусмотренный пунктом 3 части 6 ст. 167 ЖК РФ.

Право закупать и реализовывать товары (материалы и оборудование) для капитального ремонта может быть предоставлено субъектами РФ регоператорам капремонта

дополнена ч. 7 ст. 167 ЖК РФ

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации **вправе принять нормативный правовой акт о наделении регионального оператора полномочием по закупке** товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, формируемых на счете регионального оператора, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также **полномочием по реализации закупленных и не использованных** на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме таких товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования).

**Изменения, внесенные Федеральным законом от 04 августа 2023 г. N
433-ФЗ**

О централизованных закупках ФКР материалов для
капремонта

с 01.01.2024

«Собственник жилья 2.0»



Возможность использовать средства ФКР на оплату
закупаемых товаров, а также на цели погашения займов,
кредитов, полученных для приобретения товаров.

изменена ч. 2 ст. 170 ЖК РФ

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться (помимо прочего) для оплаты товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном [частью 3 статьи 167](#) ЖК РФ (т.е. при наличии решения ОГВ субъекта РФ), погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования).

дополнена ч. 2.1 ст. 182 ЖК РФ

Региональный оператор:

- обеспечивает закупку товаров
- осуществляет приемку поставленных товаров
- несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество поставленных товаров в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования).

ФУНКЦИИ РЕГОПЕРАТОРА, в случае наделения ФКР правом осуществлять закупку и реализацию товаров

дополнена ч. 1.2 ст. 180 ЖК РФ

ФУНКЦИЯ №1: закупка товаров с обеспечением 5 летнего гарантийного срока на них

Закупка материалов (материалов и оборудования, **в том числе высокотехнологичного оборудования**), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, путем использования конкурентных способов определения поставщиков в целях заключения с ними от своего имени соответствующих договоров поставки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), предусматривающих в том числе установление гарантийного срока на поставленные товары (материалы и оборудование, в том числе высокотехнологичное оборудование) продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования);

«Собственник жилья 2.0»



ФУНКЦИИ РЕГОПЕРАТОРА, в случае наделения ФКР правом осуществлять закупку и реализацию товаров

дополнена ч. 1.2 ст. 180 ЖК РФ

ФУНКЦИЯ №2: **приемка поставленных товаров** (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включающая в себя в том числе **осуществление контроля за сроком поставки и качеством таких товаров** (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования);

ФУНКЦИЯ №3: **реализация закупленных и не использованных** на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме **товаров** (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования).

Закреплено право регоператора привлекать поставщиков товаров - ч. 5 ст. 182 ЖК РФ

дополнена ч. 2 ст. 190 ЖК РФ – расчет с поставщиками товаров производится на основании акта приемки товаров.

Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору поставки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном [частью 3 статьи 167](#) настоящего Кодекса, является подписанный региональным оператором и поставщиком акт приемки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования).

Закреплено право на получение мер господдержки на цели финансирования закупки товаров.

дополнена ч. 1 ст. 191 ЖК РФ

Финансирование закупки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном [частью 3 статьи 167](#) ЖК РФ **может осуществляться с применением мер финансовой поддержки**, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

направление дополнительных доходов собственников, ТСЖ, ЖК на
оплату товаров для целей проведения капремонта

изменена ч. 4 ст. 169 ЖК РФ

по решению ОСС в МКД, решению членов ТСЖ, ЖК, принятым в соответствии с ЖК РФ, уставом ТСЖ, уставом ЖК

- доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД,
- средства ТСЖ, ЖК, в том числе доходы от хозяйственности ТСЖ, ЖК,

МОГУТ НАПРАВЛЯТЬ НА формирование ФКР в счет исполнения обязанности собственников помещений в МКД по уплате взносов на капремонт и (или) на формирование части ФКР сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капремонт, которая может использоваться **на оплату товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капремонту общего имущества в МКД, в случае, решением ОГВ СРФ регоператор наделен правом закупки таких товаров (ч. 3 ст. 167 ЖК РФ) ЖК РФ, а также на** финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Определена возвратность средств, затраченных регоператором на товары, которые использованы не были.

изменена ч. 1 ст. 170 ЖК РФ

средства от реализации региональным оператором закупленных им товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и не использованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном [частью 3 статьи 167](#) ЖК РФ образуют фонд капитального ремонта (как и взносы, пени, проценты, заемные и кредитные средства).

Установлена допустимость обращения взыскания в судебном порядке на средства ФКР по обязательствам регператора, вытекающим из договоров поставки товаров

изменена ч. 5 ст. 179 ЖК РФ

На денежные средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не может быть обращено взыскание по обязательствам регионального оператора, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в [пункте 1.2 части 2 статьи 44](#) настоящего Кодекса, а также договоров поставки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном [ч. 3 ст. 167 ЖК РФ](#) и договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, заключенных с подрядными организациями.



КОМИТЕТ
ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ
И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ



ЗАКОНОПРОЕКТЫ

Принят в 1 чтении, 2 чтение на март

Совершенствование полномочий органов ГЖН при осуществлении контроля за проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

Внести в Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства«:

- 1. размещение в ГИС ЖКХ акта по результатам проведения строительного контроля** при осуществлении капитального ремонта в многоквартирном доме, собственники помещений в котором выбрали способ формирования фонда капитального ремонта **на специальном счете**
- 2. ведение в системе реестра протоколов ОСС** в МКД по вопросам проведения капремонта в домах, формирующих ФКР на спецсчете.
3. Орган ГЖН ведет: **реестр протоколов общих собраний собственников** помещений в многоквартирных домах, содержащих решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете

(пп. 1 п.5.1 ст. 189):

При принятии решения о проведении капремонта с использованием средств **ФКР, формируемого на спецсчете** должно быть принято одновременно **решение** и о получении услуги **по стройконтролю**, о сроках её оказания, источниках финансирования и предельно допустимой стоимости.

(пп. 2 и пп. 3 п. 4 ст. 177)

для совершения операций по спецсчету по оплате выполненных работ дополнительно надо будет предоставить:

- договор оказания услуг по проведению строительного контроля при осуществлении капитального ремонта;
- акт по результатам проведения строительного контроля при осуществлении капитального ремонта по договору оказания услуг по проведению строительного контроля при осуществлении капитального ремонта

Законопроект № 237186-8 «О внесении изменений в ст. 6
Федерального закона "О связи" и ЖК РФ (в части
обеспечения права граждан на доступ к информации)»

Планируют **запретить взимать плату** за установку сетей связи на объектах ОИ (ст. 1 проекта).

Разместить сети на этих объектах можно будет **без решения ОСС**. Достаточно, чтобы оператор заключил договор об оказании услуг связи с собственником или нанимателем жилья (пп. "б" п. 2 ст. 2 проекта).

Сейчас оператор не может использовать ОИ без решения ОСС, даже если заключил договоры с некоторыми из них. К такому выводу пришел ВС РФ в 2018 году.

О проекте «Собственник жилья 2.0»

Telegram

https://t.me/sobstvennik_2_0



ДЗЕН

https://dzen.ru/sobstvennik_2_0



Сайт проекта

<https://www.prostogkh.ru/homeowner/>



ВКонтакте

https://vk.com/sobstvennik_2_0

«Собственник жилья 2.0»

