

**ПОПРАВКИ**  
**в Закон Томской области «Об организации проведения капитального ремонта**  
**общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области» от 07.06.2013 № 116-ФЗ**  
**предложения Общественного движения «Томская инициативная группа»**

	<b>Текст Закона</b>		<b>Предлагаемые поправки</b>	<b>обоснование</b>
<b>1</b>	Статья 4. Полномочия Томской области	Администрации	Статья 4. Полномочия Администрации Томской области ..... 8) страхование денежных средств собственников МКД, поступивших в фонд капитального ремонта.	
<b>2</b>			<p style="text-align: center;"><b>Глава 21. ПОЛНОМОЧИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В СФЕРЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Статья 5/1</b> Права собственников помещений в МКД 1.</p> <p>Собственники помещений в МКД осуществляют свои права по распоряжению общим имуществом дома самостоятельно в соответствии с ГК и ЖК РФ. обладают единственно главными правами на осуществления любых действий в МКД. 2. Любые решения по распоряжению общим имуществом правомочны по решению общего собрания собственников МКД, принятых квалифицированным большинством. 3. В промежутках между общими собраниями, полномочия собственников исполняют законно избранные органы управления домом.</p> <p style="text-align: center;"><b>Статья 5/2</b> Органы управления МКД 1.</p> <p>Органами управления МКД являются, в соответствии с Жилищным кодексом РФ избранные общим собранием:</p>	Прописываются права и полномочия собственников помещений в МКД.

		<p>- Совет дома — для непосредственной формы управления и управления МКД управляющей компанией;  - правление — для ТСЖ, ЖСК и кооперативов, в том числе — строительных.</p> <p>2. Органы управления МКД наделяются полномочиями решением общего собрания.</p> <p style="text-align: center;"><b>Статья 5/3 Полномочия собственников МКД</b></p> <p>1. Собственники МКД осуществляют свои полномочия через органы управления МКД.</p> <p>2. Собственники МКД принимают решения на общем собрании по следующим вопросам:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) утверждение сроков проведения капитального ремонта по предложению регионального оператора;</li> <li>2) утверждение планов работ и формирование смет предстоящих работ по капитальному ремонту МКД;</li> <li>3) утверждение подрядной (подрядных) организации для производства работ по капитальному ремонту МКД;</li> <li>4) контроль за проведением работ в рамках производства капитального ремонта с правом первой (утверждающей) подписи на оплату работ, в том числе из средств Фонда регионального оператора;</li> <li>5) отзыв права на выполнение работ у подрядной организации<sup>4</sup></li> <li>6) подписание акта выполненных работ.</li> </ol>	
3	<p><u>Статья 6. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме</u></p> <p>5. Минимальный размер взноса устанавливается на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам.</p> <p>Минимальный размер взноса, установленный на второй и третий год указанного трехлетнего периода, <i>подлежит индексации исходя из уровня инфляции.</i></p>	<p><u>Статья 6. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме</u></p> <p>5. Минимальный размер взноса устанавливается на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам.</p>	<p>Государством не предусмотрена индексация доходов граждан без изъятий.</p>
4	<p><u>Статья 7. Фонд капитального ремонта</u></p>	<p><u>Статья 7. Фонд капитального ремонта общего имущества в</u></p>	

<p><u>общего имущества в многоквартирных домах</u>  <b>1. Решение об определении способа формирования фонда</b> капитального ремонта <b>должно быть принято и реализовано</b> <u>собственниками</u> помещений в многоквартирном доме <b>в течение двух месяцев после официального опубликования</b> утвержденной в установленном настоящим Законом порядке <b>региональной программы капитального ремонта</b>, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.</p> <p>В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, <u>собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания</u> таких собственников, которым оформлено это решение, <b>в течение десяти дней</b> со дня принятия данного решения.</p>	<p><u>многоквартирных домах</u>  <b>1. Решение об определении способа формирования фонда</b> капитального ремонта <b>должно быть принято собственниками</b> помещений в многоквартирном доме <b>в течение двух месяцев после официального опубликования</b> утвержденной в установленном настоящим Законом порядке <b>региональной программы капитального ремонта</b>, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.</p> <p>В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, <u>собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания</u> таких собственников, которым оформлено это решение, <b>в течение одного месяца</b> со дня принятия данного решения.</p>	<p><b>Реализовать</b> капитальный ремонт за два месяца невозможно</p> <p>В соответствии с Жилищным кодексом РФ на изготовление протокола общего собрания установлено 10 дней. Следовательно, должно быть предусмотрено для пересылки протокола в соответствующую структуру, проверка и возможность правки документа.</p>
<p><b>5</b> <u>Статья 8. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов</u>  1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов организуется <b>уполномоченным органом (?)</b> совместно с региональным оператором.</p>	<p><u>Статья 8. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов</u>  1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов организуется <b>уполномоченным органом</b> совместно с <b>органом управления МКД (Совет дома, правление)</b> и региональным оператором.</p>	<p>В соответствии с разделом 2/1</p>
<p><b>6</b> <u>Статья 9. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах</u>  <b>2. Региональная программа капитального ремонта формируется</b> (актуализируется) <b>уполномоченным органом</b> с учетом результатов ежегодного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, предложений регионального оператора и утвержденных</p>	<p><u>Статья 9. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах</u>  <b>2. Региональная программа капитального ремонта формируется</b> (актуализируется) <b>уполномоченным органом</b> с учетом результатов ежегодного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, <b>проводящегося совместно с органом управления МКД (Совет дома, правление)</b>, предложений регионального оператора и утвержденных</p>	

	муниципальных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - муниципальные программы капитального ремонта), расположенных на территории соответствующего муниципального образования.	муниципальных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - муниципальные программы капитального ремонта), расположенных на территории соответствующего муниципального образования.	
7	<p><u>Статья 10. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта</u></p> <p><b>2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;</b></p>	<p><u>Статья 10. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта</u></p> <p><b>2) исключить</b></p>	Допустимо ПОСЛЕ замены лифтового хозяйства в рамках программы господдержки.
8	<p><u>Статья 10. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта</u></p> <p><b>б) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);</b></p>	<p><u>Статья 10. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта</u></p> <p><b>б) исключить</b></p>	Противоречит Постановлению правительства РФ № 354, в котором установка приборов учета закреплена за ресурсоснабжающими организациями и оплачивается (включается) из платежей по этим видам услуг
9	<p><u>Статья 10. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта</u></p> <p><b>8) разработку проектной документации, в случае если в соответствии с действующим законодательством требуется ее разработка;</b></p> <p><b>9) проведение государственной экспертизы проектной документации, государственной историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, в установленном порядке признанных объектами исторического и культурного наследия, в случае если в соответствии с действующим</b></p>	<p><u>Статья 10. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта</u></p> <p><b>8) исключить</b></p> <p><b>9) исключить</b></p>	Противоречит Постановлению Госстроя СССР от 08.09.1964 в редакции с изменениями и дополнениями по состоянию на ноябрь 2007

	<b>законодательством требуется проведение таких экспертиз;</b>		
10	<p><u>Статья 10. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта</u></p> <p><b>10) осуществление строительного контроля.</b></p>	<p><u>Статья 10. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта</u></p> <p><b>10) исключить</b></p>	Противоречит Постановлению Госстроя СССР от 08.09.1964 в редакции с изменениями и дополнениями по состоянию на ноябрь 2007
11	<p><u>Статья 13. Создание регионального оператора</u></p> <p>4. Имущество регионального оператора формируется за счет:</p> <p>.....</p> <p><b>2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;</b></p>	<p><u>Статья 13. Создание регионального оператора</u></p> <p><b>2) исключить</b></p>	Действия регионального оператора регламентируются 103-ФЗ от 03.06.2009 «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами».
12	<p><u>Статья 13. Создание регионального оператора</u></p> <p>.....</p> <p><b>3) кредитов, займов, полученных в соответствии с действующим законодательством региональным оператором в целях реализации региональной программы капитального ремонта;</b></p>	<p><u>Статья 13. Создание регионального оператора</u></p> <p><b>3) исключить</b></p>	Противоречит Постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, определяющего рекомендуемый перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилого фонда
13	<p><u>Статья 13. Создание регионального оператора</u></p> <p>.....</p> <p>4) других не запрещенных законом источников. <b>(?)</b></p>	<p><u>Статья 13. Создание регионального оператора</u></p> <p><b>4) исключить</b></p>	Фантазии чиновников не предсказуемы
14	<p><u>Статья 14. Органы управления регионального оператора</u></p> <p>.....</p> <p><b>3. Состав попечительского совета утверждается уполномоченным органом.</b></p>	<p><u>Статья 14. Органы управления регионального оператора</u></p> <p><b>3. Состав попечительского совета формируется на основании широкого общественного обсуждения и представительства из числа представителей руководящих органов МКД на заявительной основе и утверждается</b></p>	

		<i>учредителем.</i>	
15	<p><u>Статья 15. Порядок деятельности регионального оператора</u></p> <p>3. Осуществляемые региональным оператором <i>функции технического заказчика</i> работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, <i>могут передаваться для осуществления органам местного самоуправления</i> муниципальных образований Томской области <i>и (или) муниципальным бюджетным учреждениям</i> на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором, в следующих случаях:</p> <p>проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности;</p> <p>софинансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств местного бюджета;</p> <p>принятие правлением регионального оператора решения о передаче указанных функций <i>на основании обращения</i> органа местного самоуправления муниципального образования Томской области и (или) муниципального бюджетного учреждения.</p>	<p><u>Статья 15. Порядок деятельности регионального оператора</u></p>	<p>Необходимо данные полномочия отдать собственникам. При этом органы местного самоуправления <i>обязаны</i> оказывать содействие.</p>
16	<p><u>Статья 17. Требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора</u></p> <p>К обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются следующие требования:</p> <p>1) объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на</p>	<p><u>Статья 17. Требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора</u></p> <p><i>исключить</i></p>	<p>Это не коммерческая организация</p>

финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяемый как доля, не превышающая восьмидесяти процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год;

2) ставка по привлекаемым региональным оператором кредитам и (или) займам для финансирования услуг (работ) по проведению капитального ремонта не должна превышать ставку рефинансирования, установленную Центральным банком Российской Федерации на день подписания региональным оператором соответствующего кредитного договора (договора займа), более чем на два процента;

3) кредиты и (или) займы могут привлекаться региональным оператором только в российских кредитных организациях и только в порядке, установленном в соответствии с учредительными документами регионального оператора;

4) размер дебиторской задолженности регионального оператора на первое января очередного финансового года не должен превышать тридцати процентов от общего объема сметы, предусмотренной для финансирования текущей деятельности регионального оператора на соответствующий год, за исключением средств фондов капитального ремонта, находящихся на счете, счетах регионального оператора. Превышение указанной доли является основанием для проведения в соответствии с действующим

	<p>законодательством проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию дебиторской задолженности;</p> <p>5) размер кредиторской задолженности регионального оператора на первое января очередного финансового года не должен превышать тридцати процентов от общего объема сметы, предусмотренной для финансирования текущей деятельности регионального оператора, за исключением средств фонда капитального ремонта, находящихся на счете, счетах регионального оператора. Превышение указанной доли является основанием для проведения в соответствии с действующим законодательством проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию кредиторской задолженности.</p>		
17		<p align="center"><b>Статья 18/1</b> Публичность регионального оператора</p> <p>1. Вся информация о региональном операторе носит открытый и доступный характер.</p> <p>2. Публикуются и постоянно обновляются следующие документы регионального оператора:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) учредительные документы;</li> <li>2) уставные документы;</li> <li>3) размер уставного капитала;</li> <li>4) баланс;</li> <li>5) иные документы, принимаемые учредителем и регламентирующие деятельность регионального оператора.</li> </ol>	
18		<p align="center"><b>Глава 7/2. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ С РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ</b></p> <p><b>Статья 18/2</b> Порядок взаимодействия собственников МКД с региональным оператором</p>	

		<ol style="list-style-type: none"><li>1. Все взаимоотношения собственников МКД с региональным оператором строятся на договорной основе.</li><li>2. Договоры собственников МКД с региональным оператором утверждаются общим собранием собственников МКД.</li><li>3. Модельные договоры разрабатываются региональным оператором и предлагаются собственникам МКД.</li><li>4. Собственники МКД вправе вносить в Договор изменения, не противоречащие смыслу ГК и ЖК РФ в сфере производства капитального ремонта в МКД. Все поправки утверждаются общим собранием собственников МКД.</li></ol>	Положения статьи 421 Гражданского кодекса РФ.