



ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

5 февраля 2025 г. № 113-пП

г. Пенза

Об утверждении Порядка выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений в многоквартирном доме и порядка использования средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации

В соответствии со статьей 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Пензенской области от 24.04.2024 № 4281-ЗПО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области" (с последующими изменениями), руководствуясь Законом Пензенской области от 21.04.2023 № 4006-ЗПО "О Правительстве Пензенской области" (с последующими изменениями), Правительство Пензенской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений в многоквартирном доме и порядок использования средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Настоящее постановление опубликовать в газете "Пензенские губернские ведомости" и разместить (опубликовать) на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) и на официальном сайте Правительства Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Пензенской области, координирующего вопросы формирования и реализации государственной политики в области жилищно-коммунального хозяйства.

Временно исполняющий обязанности
Председателя Правительства
Пензенской области



Мельниченко

ПОРЯДОК
выплаты владельцем специального счета
и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта
общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений
в многоквартирном доме и порядок использования средств фонда
капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях,
предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта) собственникам помещений в многоквартирном доме и порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - Порядок), разработан в соответствии со статьей 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Пензенской области от 24.04.2024 № 4281-ЗПО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области" (с последующими изменениями) и регламентирует выплату владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме и использование средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Основания использования средств фонда капитального
ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного
дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом
Российской Федерации, и (или) выплаты средств фонда
капитального ремонта собственникам помещений
в многоквартирном доме

2.1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме.

2.2. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Пензенской области или муниципальному образованию Пензенской области, средства фонда капитального ремонта выплачиваются собственникам помещений в этом многоквартирном доме за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме.

2.3. 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, Пензенской области или муниципальному образованию Пензенской области, в соответствии с главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации, средства фонда капитального ремонта выплачиваются собственникам помещений в этом многоквартирном доме за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме.

2.4. В случае исключения из региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов, в которых имеется менее чем пять квартир, средства фонда капитального ремонта выплачиваются собственникам помещений в этом многоквартирном доме за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме.

3. Порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации

3.1. В случае, предусмотренном пунктом 2.1 раздела 2 настоящего Порядка, владельцу специального счета и (или) региональному оператору представляются следующие документы:

3.1.1. копии:

- правового акта, принятого соответствующим федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления о признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- заключения межведомственной комиссии о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- акта обследования межведомственной комиссии о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Вышеперечисленные документы представляются владельцу специального счета и (или) региональному оператору органом исполнительной власти Пензенской области, уполномоченным осуществлять региональный государственный жилищный надзор, в течение пяти дней со дня получения таких документов в соответствии с положениями пункта 51 раздела 4 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (с последующими изменениями), с целью прекращения начисления взносов на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором соответствующим федеральным органом исполнительной власти, исполнительным органом Пензенской области, органом местного самоуправления принят правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

3.1.2. заявление, форма которого устанавливается органом исполнительной власти Пензенской области, уполномоченным в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

3.1.3. решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сносе или реконструкции многоквартирного дома и об утверждении сметы расходов на снос или реконструкцию такого многоквартирного дома с учетом пункта 3.3 настоящего Порядка;

3.1.4. договор(ы) на выполнение работ, оказание услуг с учетом пункта 3.3 настоящего Порядка, документы на оплату авансового платежа, выполненных работ, оказанных услуг (счет, счет-фактура, акты выполненных работ КС-2, КС-3).

3.2. Документы, перечисленные в подпунктах 3.1.2 - 3.1.4 пункта 3.1 настоящего Порядка, представляются владельцу специального счета и (или) региональному оператору лицом, ответственным за управление многоквартирным домом (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицом, указанным в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.3. Средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете (счете регионального оператора), в случае, предусмотренном пунктом 2.1 раздела 2 настоящего Порядка, могут быть использованы на инженерные изыскания для подготовки проектной документации, реконструкции и сноса многоквартирного дома, на разработку проектной документации по сносу или реконструкции многоквартирного дома, проведение экспертизы (государственной экспертизы) проектной документации и результатов инженерных изысканий в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, выплату авансового платежа, установленного договором, проведение работ по сносу или реконструкции многоквартирного дома.

3.4. Владелец специального счета и (или) региональный оператор в течение пяти дней со дня регистрации документов, указанных в пункте 3.1 настоящего Порядка, принимает решение об оплате и направляет его и платежное поручение в банк, в котором открыт специальный счет (счет регионального оператора).

3.5. Банк, в котором открыт специальный счет (счет регионального оператора), на основании представленных документов и платежных поручений, оформленных владельцем специального счета и (или) региональным оператором, перечисляет денежные средства на счет организации, выполнившей работы, оказавшей услуги, указанный в договоре(ах).

3.6. В случае сноса многоквартирного дома средства фонда капитального ремонта за вычетом израсходованных средств на цели сноса и оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме до принятия в установленном Правительством Российской Федерации порядке решения о признании такого дома аварийным распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

3.6.1. Для перечисления денежных средств, указанных в пункте 3.6 настоящего Порядка, собственникам помещений необходимо предоставить владельцу специального счета и (или) региональному оператору документы, перечисленные в пункте 4.1 раздела 4 настоящего Порядка.

3.6.2. В течение пяти дней со дня регистрации документов, указанных в пункте 4.1 настоящего Порядка, владелец специального счета и (или) региональный оператор принимает решение о выплате и направляет его и платежные поручения в банк, в котором открыт специальный счет и (или) счет регионального оператора.

3.6.3. Владелец специального счета после перечисления средств фонда капитального ремонта, указанных в пункте 3.6 настоящего Порядка, собственникам помещений в многоквартирном доме в полном объеме обязан в течение десяти дней подать заявление в банк о расторжении договора специального счета.

3.7. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками после признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за вычетом задолженности по ранее начисленным взносам на капитальный ремонт и израсходованных средств на оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме до принятия в установленном Правительством Российской Федерации порядка решения о признании такого дома аварийным, подлежат возврату.

В зависимости от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта владелец специального счета и (или) региональный оператор обязан информировать собственников помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, о возможности и порядке возврата таких денежных средств любым доступным способом:

- в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте владельца специального счета (при наличии) и (или) регионального оператора;
- на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (в случае если владельцем специального счета является управляющая организация, жилищный кооператив или товарищество собственников жилья);
- на информационных стендах (стойках), расположенных в управляющей организации (в случае если владельцем специального счета является управляющая организация).

Для перечисления подлежащих возврату денежных средств собственникам помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, необходимо предоставить владельцу специального счета и (или) региональному оператору документы, перечисленные в пункте 4.1 раздела 4 настоящего Порядка.

4. Порядок выплаты средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме

4.1. Для получения средств фонда капитального ремонта собственник помещения, расположенного в многоквартирном доме, в случаях, предусмотренных пунктом 2.2 и пунктом 2.4 раздела 2 настоящего Порядка, представляет владельцу специального счета и (или) региональному оператору следующие документы:

4.1.1. заявление, форма которого устанавливается органом исполнительной власти Пензенской области, уполномоченным в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

4.1.2. копию документа, удостоверяющего личность собственника помещения - физического лица, выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - юридического лица;

4.1.3. выписку из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), подтверждающую право собственности на помещение в многоквартирном доме; в случае если право собственности на помещение в многоквартирном доме не прошло государственную регистрацию в ЕГРН, копию документа, подтверждающего право собственности на такое помещение;

4.1.4. сведения о счете, открытом в банке или иной кредитной организации;

4.1.5. копию документа, удостоверяющего личность представителя собственника помещения, а также документа, подтверждающего полномочия представителя собственника помещений действовать от его имени (в случае подачи документов представителем собственника помещения).

4.2. Для получения средств фонда капитального ремонта собственник помещения, расположенного в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном пунктом 2.3 раздела 2 настоящего Порядка, представляет владельцу специального счета и (или) региональному оператору:

4.2.1. документы, указанные в пункте 4.1 Порядка;

4.2.2. уведомление органом регистрации прав правообладателя (правообладателей) о внесении сведений об ограничении (обременении) прав в Единый государственный реестр недвижимости на основании решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, принятого федеральным органом исполнительной власти, исполнительным органом Пензенской области или органом местного самоуправления, уполномоченным принимать решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

4.2.3. документ, подтверждающий прекращение права собственности на помещение в многоквартирном доме.

4.3. Документы могут быть представлены собственником лично либо направлены заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

От имени собственника могут выступать представители, действующие в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с последующими изменениями) (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ), иными правовыми актами и учредительными документами, или на основании доверенности.

Копии документов должны быть заверены в установленном Федеральным законом № 218-ФЗ порядке.

4.4. Владелец специального счета (региональный оператор) регистрирует поступившие документы в журнале, форма которого устанавливается органом исполнительной власти Пензенской области, уполномоченным в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в день их поступления.

4.5. В течение пяти дней со дня регистрации документов, указанных в пунктах 4.1 или 4.2 настоящего Порядка, владелец специального счета и (или) региональный оператор рассматривает данные документы и принимает решение о выплате собственнику помещения средств фонда капитального ремонта или об отказе в такой выплате.

4.6. В выплате средств фонда капитального ремонта отказывается:

4.6.1. в случае непредставления (представления не в полном объеме) документов, указанных в пунктах 4.1 или 4.2 настоящего Порядка (в зависимости от категории собственника помещения);

4.6.2. в случае если копии документов не заверены в установленном Федеральным законом № 218-ФЗ порядке (при направлении документов почтовым отправлением либо представлении копий документов при отсутствии оригиналов);

4.6.3. при выявлении в представленных документах недостоверных сведений.

4.7. Решение о выплате собственнику помещения средств фонда капитального ремонта (отказе в выплате собственнику помещения средств фонда капитального ремонта) не позднее пяти дней со дня принятия решения направляется владельцем специального счета и (или) региональным оператором заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении собственнику помещения.

В случае принятия решения об отказе в выплате собственнику помещения средств фонда капитального ремонта собственник помещения уведомляется о причинах отказа.

4.8. Решение о выплате собственнику помещения средств фонда капитального ремонта должно содержать данные о собственнике помещения, о принадлежащем ему помещении, размере средств фонда капитального ремонта, подлежащих выплате собственнику помещения, счет, на который подлежат перечислению средства фонда капитального ремонта.

Размер средств фонда капитального ремонта, подлежащих выплате собственнику помещения, определяется пропорционально размеру уплаченных собственником взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками помещения, за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме.

4.9. В течение пяти дней со дня принятия решения, указанного в пункте 4.7 настоящего Порядка, владелец специального счета и (или) региональный оператор направляет решение и платежные поручения в банк, в котором открыт специальный счет (счет регионального оператора).

4.10. Владелец специального счета после перечисления средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме в полном объеме обязан в течение десяти дней подать заявление в банк о расторжении договора специального счета.
