|  |
| --- |
| **СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД** |
| **Обязанности** | **Права** |
| 1. Ежемесячно вносить в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивать пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт | 1. Вправе выбирать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;2) 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.Принимать решения, участвовать в принятии решений, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме | 2. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, они вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования |
| 3. Участвовать в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме | 3. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом Новосибирской области. В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта |
| 4. Прикладывать к заявлению на возврат средств выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую их право собственности на помещение в многоквартирном доме на дату подачи заявления | 4. Собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов. |
| 5. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены: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 | 5. Вправе в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме изменить способ формирования фонда капитального ремонта |
| 6. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти Новосибирской области, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом Новосибирской области порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт | 6. Вправе в любое время принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе |
| 7. Не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в части 3 статьи 189 ЖК РФ, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме копии документов о проведенном капитальном ремонте | 7. Вправе запрашивать и получать сведения (информацию) от заинтересованных лиц |
| 8. В случае принятия решения (решений) о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращении перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представляют в орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления поселения, в границах которого расположен многоквартирный дом, уведомление о принятом решении (принятых решениях) с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решения (решений). | 8. Вправе реализовать иные права, предусмотренные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации |
| 9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации |  |

|  |
| --- |
| **РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР** |
| **Обязанности** | **Права** |
| 1. В рамках обязанности по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Новосибирской области и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств: | 1. Вправе создавать ассоциации и союзы региональных операторов, являться членами таких ассоциаций, союзов, вправе быть членом саморегулируемой организации, если такое членство обусловлено необходимостью осуществления отдельных видов деятельности в целях выполнения им возложенных на него функций |
| 1) подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в срок не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом Новосибирской области) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме; | 2. Вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах Новосибирской области, если это предусмотрено законом Новосибирской области |
| 2) обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов; | 3. Вправе уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме |
| 3) привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами; | 4. Вправе оплачивать предельную стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт |
| 4) контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации; |  |
| 5) осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти Новосибирской области, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме; |  |
| 6) в случаях, предусмотренных ЖК РФ, перечислять денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплачивать собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта; |  |
| 7) аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме; |  |
| 8) вести учет средств, поступивших на его счет в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме, а также с соблюдением иных требований, установленных ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами Новосибирской области; |  |
| 9) представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос; |  |
| 10) разместить на своем официальном сайте информацию о правах и об обязанностях собственников помещений в многоквартирном доме и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований ЖК РФ, нормативных правовых актов Новосибирской области, об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, перечень которых определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства; |  |
| 11) нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений. |  |
| 2. Применять установленные законодательством меры, включая начисление пеней, установленных частью 14.1 статьи 155 ЖК РФ, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта его на счете, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт |  |
| 3. Предоставлять по запросу сведения, предусмотренные частью 2 статьи 183 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицу, указанному в части 3 статьи 164 ЖК РФ |  |
| 4. Направлять средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 ЖК РФ, в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции. 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, Новосибирской области или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном нормативным правовым актом Новосибирской области, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме |  |
| 5. Направлять копию аудиторского заключения в уполномоченный орган исполнительной власти Новосибирской области, указанный в части 1 статьи 186 ЖК РФ не позднее чем через пять дней со дня представления аудиторского заключения аудиторской организацией (аудитором) |  |
| 6.Представлять собственникам, формирующим направить средства капитального ремонта на счете регионального оператора, предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом Новосибирской области) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта |  |
| 7. Обеспечивать финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. |  |
| 8. Представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом Новосибирской области, предусмотренные законом Новосибирской области сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах. |  |
| 9. Открывать на свое имя специальные счета и совершать операции по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета |  |
| 10. Осуществлять функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора |  |
| 11. Взаимодействовать с органами государственной власти Новосибирской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора |  |
| 12. Представлять в орган государственного жилищного надзора, в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета, 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 о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом Новосибирской области |  |
| 13. Информировать в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, установленного в соответствии с частью 8 статьи 173 ЖК РФ, обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности. |  |
| 14. Представлять в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета, сведения:1) о размере остатка средств на специальном счете по состоянию на 1 января текущего года – ежегодно в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;2) о поступлении в течение квартала взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме – в срок до 20 числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала. |  |
| 15. Представлять в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета, 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 о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 ЖК РФ, справки кредитной организации об открытии специального счета – в течение двадцати рабочих дней с момента открытия специального счета. |  |
| 16. Субсидировать часть процентной ставки по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах |  |
| 17. Оказывать бесплатную консультационную, информационную, организационно-методическую помощь по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения, функционирования жилищно-коммунального хозяйства |  |
| 18. Привлекать лиц, уполномоченных действовать от имени собственников помещений в многоквартирных домах, к приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ |  |
| 19. Подавать заявление в банк о расторжении договора специального счета, в случае если собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, и о перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме |  |
| 20. При изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных ЖК РФ, региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора обязан передать владельцу специального счета все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом Новосибирской области |  |
| 21. Для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, региональный оператор обязан привлечь к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам |  |
| 22. В течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов |  |
| 23. Ежеквартально не позднее 20 числа месяца, следующего за последним месяцем отчетного квартала, направляет отчет о целевом расходовании денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора, в Правительство Новосибирской области |  |
| 24. В целях осуществления функций, предусмотренных ЖК РФ:1) организует начисление, сбор и учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;2) размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":а) информацию, предусмотренную частью 2 статьи 183 ЖК РФ, ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным;б) информацию о подрядных организациях, с которыми заключены договоры об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;3) осуществляет иную деятельность, предусмотренную ЖК РФ, Законом НСО №360-ОЗ и уставом регионального оператора. |  |
| 25. Зачесть собственнику стоимость ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора |  |
| 26. Возмещать убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством. |  |
| 27. Исполнять иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Новосибирской области |  |