

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Правительства
Хабаровского края
от 05 ноября 2015 г. № 381-пр

ПОРЯДОК
использования на возвратной основе средств
фондов капитального ремонта одних многоквартирных домов
для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьями 178, 179 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), с частью 3 статьи 8 Закона Хабаровского края от 24 июля 2013 г. № 296 "О регулировании отношений в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Хабаровского края" (далее – Закон № 296) и устанавливает правила использования средств, полученных некоммерческой организацией "Региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае" (далее – региональный оператор) от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее – средства фондов капитального ремонта), на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее – "МКД-заемщик").

1.2. Для целей настоящего Порядка применяются следующие понятия и термины:

Программа капитального ремонта – Программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края на 2014 – 2043 годы, утвержденная постановлением Правительства Хабаровского края от 30 декабря 2013 г. № 479-пр;

капитальный ремонт – проведение и (или) оказание работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме согласно Перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренному частью 1 статьи 166 ЖК РФ, статьей 3 Закона № 296;

отбор "МКД-заемщиков" – процедура выбора "МКД-заемщиков" на ос-

Продолжение Порядка
использования на возвратной основе
средств фондов капитального ремонта
одних многоквартирных домов
для финансирования капитального
ремонта в других многоквартирных домах

новании критериев, установленных разделом 3 настоящего Порядка, по результатам которой региональным оператором в соответствии с разделом 5 настоящего Порядка принимается решение об использовании (неиспользовании) и очередности использования средств фондов капитального ремонта;

плановый год – год, следующий за годом отбора "МКД-заемщиков", и в котором планируется проведение капитального ремонта общего имущества "МКД-заемщиков";

год отбора "МКД-заемщиков" – год, в котором формируется краткосрочный план реализации Программы капитального ремонта и проводится отбор "МКД-заемщиков";

предыдущий год – год, предшествующий году отбора "МКД-заемщиков";

расчетный срок возврата денежных средств – срок, в течение которого "МКД-заемщиком" производится возврат региональному оператору средств фондов капитального ремонта, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества этого "МКД-заемщика", за счет взносов на капитальный ремонт собственников помещений "МКД-заемщика", и рассчитанный региональным оператором в соответствии с подпунктом 3 пункта 2.2 раздела 2 настоящего Порядка.

Иные понятия и определения, используемые в настоящем Порядке, соответствуют понятиям и определениям, принятым в законодательстве Российской Федерации и Хабаровского края.

1.3. В соответствии с частью 4 статьи 179 и частью 1 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор в случае недостаточности средств у "МКД-заемщика" обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества этого "МКД-заемщика" согласно Перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренному частью 1 статьи 166 ЖК РФ, статьей 3 Закона № 296, на возвратной основе за счет средств фондов капитального ремонта, полученных региональным оператором от собственников помещений в других многоквартирных домах, срок проведения ближайшего капитального ремонта в соответствии с Программой капитального ремонта которых наступит не ранее чем по истечении трех лет с года, следующего за плановым годом проведения капитального ремонта "МКД-заемщиков", с учетом условий, предусмотренных разделом 2 настоящего Порядка.

1.4. Доля средств фондов капитального ремонта, которые региональный оператор имеет право использовать для финансирования капитального ремонта "МКД-заемщиков", составляет не более 50 процентов от прогнозируемого объема средств фондов капитального ремонта в плановом году и остатка средств фондов капитального ремонта, не использованных региональным оператором в предыдущих годах.

Продолжение Порядка
использования на возвратной основе
средств фондов капитального ремонта
одних многоквартирных домов
для финансирования капитального
ремонта в других многоквартирных домах

1.5. Предоставление средств фондов капитального ремонта "МКД-заемщикам" осуществляется на основании решения регионального оператора, принятого в соответствии с разделом 5 настоящего Порядка, в порядке очередности, определенной в соответствии с набранными "МКД-заемщиками" итоговыми баллами в порядке их убывания согласно разделу 4 настоящего Порядка.

Предоставление средств фондов капитального ремонта каждому следующему согласно очередности "МКД-заемщику" осуществляется исходя из разницы между средствами фондов капитального ремонта, которые региональный оператор имеет право использовать для финансирования капитального ремонта "МКД-заемщиков" (с учетом положений пункта 1.4 настоящего раздела), и средствами фондов капитального ремонта, предоставленными "МКД-заемщикам", набравшим большее количество баллов.

2. Условия принятия решений об использовании (неиспользовании) и очередности использования средств фондов капитального ремонта

2.1. Использование средств фондов капитального ремонта для финансирования капитального ремонта "МКД-заемщиков" допускается только при условии, если многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального района (городского округа) края.

2.2. Условиями принятия решения об использовании (неиспользовании) региональным оператором средств фондов капитального ремонта для финансирования капитального ремонта общего имущества "МКД-заемщика" являются:

1) принятие в установленных статьей 189 ЖК РФ порядке и сроки общим собранием собственников помещений "МКД-заемщика" решения о проведении капитального ремонта в плановом году (далее – решение о проведении капитального ремонта) с обязательным определением или утверждением:

а) перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

б) сметы расходов на капитальный ремонт;

в) сроков проведения капитального ремонта;

г) источников финансирования капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности минимального размера взноса на капитальный ремонт для возврата средств фондов капитального ремонта в течение установленного настоящим Порядком расчетного срока возврата денежных средств – утверждение взноса на капитальный ремонт в размере, достаточном для возврата средств фондов капитального ремонта в течение расчетного срока возврата денежных средств, указанного в подпункте 3 настоящего пункта;

д) лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или)

Продолжение Порядка
использования на возвратной основе
средств фондов капитального ремонта
одних многоквартирных домов
для финансирования капитального
ремонта в других многоквартирных домах

выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты;

2) наличие на 01 июня года отбора "МКД-заемщика" сформированного фонда капитального ремонта собственниками помещений "МКД-заемщика" в размере не менее 20 процентов от сметной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, определенной или утвержденной общим собранием собственников "МКД-заемщика";

3) расчетный срок возврата денежных средств, составляющий не более 72 месяцев с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия решения об очередности использования средств фондов капитального ремонта;

4) отсутствие у "МКД-заемщика" задолженности перед региональным оператором по возврату средств фондов капитального ремонта, израсходованных в предыдущие годы на капитальный ремонт общего имущества этого "МКД-заемщика", на первое число месяца, следующего за последним месяцем последнего года расчетного срока возврата денежных средств, в котором должен быть произведен возврат средств.

В случае принятия "МКД-заемщиком" решения о проведении очередного капитального ремонта до окончания расчетного срока возврата денежных средств в плановом году и необходимости для проведения этого капитального ремонта использования средств фондов капитального ремонта возврат средств фондов капитального ремонта, израсходованных региональным оператором в предыдущие годы на капитальный ремонт общего имущества этого "МКД-заемщика", должен быть произведен "МКД-заемщиком" до 01 июня года отбора "МКД-заемщика";

5) получение региональным оператором не позднее 01 июня года отбора "МКД-заемщика" следующих документов:

а) от собственников помещений "МКД-заемщика":

- протокол общего собрания собственников помещений "МКД-заемщика" о принятии решения о проведении капитального ремонта;

- при наличии дополнительного источника финансирования (кроме средств муниципальной поддержки) – гарантийное письмо лица, которое предоставляет дополнительные денежные средства на проведение капитального ремонта общего имущества "МКД-заемщика", о перечислении средств до начала проведения процедуры привлечения подрядных организаций;

б) при наличии муниципальной поддержки для финансирования капитального ремонта:

- гарантийное письмо руководителя органа местного самоуправления о перечислении до начала проведения процедуры привлечения для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества "МКД-заемщика" подрядных организаций средств муниципальной поддерж-

Продолжение Порядка
использования на возвратной основе
средств фондов капитального ремонта
одних многоквартирных домов
для финансирования капитального
ремонта в других многоквартирных домах

ки для финансирования капитального ремонта;

- выписка из муниципального правового акта о бюджете на плановый год, предусматривающего предоставление средств муниципальной поддержки для финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, заверенная в установленном порядке.

2.3. Несоответствие "МКД-заемщика" установленным условиям является основанием принятия региональным оператором решения о неиспользовании региональным оператором средств фондов капитального ремонта для финансирования капитального ремонта общего имущества "МКД-заемщика".

3. Критерии для принятия решения об очередности использования средств фондов капитального ремонта одних многоквартирных домов для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах

3.1. Критериями для принятия решения об очередности использования средств фондов капитального ремонта одних многоквартирных домов для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах (далее – критерии) являются:

- дата получения регистрации региональным оператором представленных "МКД-заемщиком" и органом местного самоуправления документов, указанных в подпункте 5 пункта 2.2 раздела 2 настоящего Порядка;

- расчетный срок возврата денежных средств рассчитывается по формуле:

$$P_c = \frac{C_c}{\Pi \times T},$$

где:

P_c – расчетный срок возврата денежных средств "МКД-заемщиком" (месяцев);

C_c – сметная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (рублей);

Π – общая площадь помещений в многоквартирном доме, принадлежащая собственникам этих помещений (кв. метров);

T – минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, утвержденный постановлением Правительства Хабаровского края на год отбора "МКД-заемщиков" (рублей за 1 кв. метр в месяц), или размер взноса на капитальный ремонт, установленный собственниками "МКД-заемщика" (в случае если собственниками "МКД-заемщика" на 01 июня года отбора "МКД-заемщика" принято решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных

Продолжение Порядка
использования на возвратной основе
средств фондов капитального ремонта
одних многоквартирных домов
для финансирования капитального
ремонта в других многоквартирных домах

домах, утвержденный постановлением Правительства Хабаровского края на год отбора "МКД-заемщиков");

- сумма средств, которые необходимо заимствовать "МКД-заемщику" из средств фондов капитального ремонта для проведения капитального ремонта, к стоимости капитального ремонта (в процентах);

- сумма задолженности в целом по "МКД-заемщику" по оплате взносов на капитальный ремонт на 01 июня года отбора "МКД-заемщиков" к сумме начисленных за январь – май года отбора "МКД-заемщиков" взносов на капитальный ремонт (в процентах);

- сумма средств, выделяемых из бюджетов муниципальных образований на финансирование Программы капитального ремонта, краткосрочных планов реализации Программы капитального ремонта, и (или) иных документально подтвержденных дополнительных средств, предоставляемых для проведения капитального ремонта общего имущества "МКД-заемщика", к сумме средств, подлежащих заимствованию из фонда капитального ремонта (в процентах);

- сумма оплаты собственниками взносов на капитальный ремонт по "МКД-заемщику" к сумме начисленных взносов на капитальный ремонт за предыдущий год (в процентах).

3.2. Показатели критериев и коэффициент их весомости установлены в приложении к настоящему Порядку.

4. Отбор "МКД-заемщиков", финансирование капитального ремонта которых будет произведено с использованием средств фондов капитального ремонта

4.1. При определении очередности "МКД-заемщиков" используется балльная система.

4.2. Расчет баллов осуществляется с использованием показателя критериев для принятия решения об очередности использования средств фондов капитального ремонта одних многоквартирных домов для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах (далее – критерии отбора) в соответствии с приложением к настоящему Порядку, а также коэффициента его весомости.

Количество баллов (Б), набранных многоквартирным домом по каждому критерию отбора, определяется путем умножения соответствующего показателя критерия (Р) на коэффициент весомости (К).

4.3. Формирование очередности "МКД-заемщиков" осуществляется в соответствии с итоговыми баллами, набранными "МКД-заемщиками" в порядке их убывания.

Итоговый балл (Б) по "МКД-заемщику" определяется как сумма баллов, полученных по каждому критерию отбора, по формуле:

Продолжение Порядка
использования на возвратной основе
средств фондов капитального ремонта
одних многоквартирных домов
для финансирования капитального
ремонта в других многоквартирных домах

$$B = B_c + B_d + B_3 + B_\phi + B_o,$$

где:

1) B_c – количество баллов, присуждаемое "МКД-заемщику" по критерию "расчетный срок возврата денежных средств "МКД-заемщиком", которое определяется по формуле:

$$B_c = P_c \times K_c,$$

где:

P_c – показатель критерия "расчетный срок возврата денежных средств "МКД-заемщиком" (месяцев);

K_c – коэффициент весомости критерия "расчетный срок возврата денежных средств "МКД-заемщиком";

2) B_d – количество баллов, присуждаемое "МКД-заемщику" по критерию "сумма средств, которые необходимо заимствовать "МКД-заемщику" из средств фондов капитального ремонта для проведения капитального ремонта, к стоимости капитального ремонта (в процентах)", которое определяется по формуле:

$$B_d = P_d \times K_d,$$

где:

P_d – показатель критерия "сумма средств, которые необходимо заимствовать "МКД-заемщику" из средств фондов капитального ремонта для проведения капитального ремонта, к стоимости капитального ремонта (в процентах);

K_d – коэффициент весомости критерия "сумма средств, которые необходимо заимствовать "МКД-заемщику" из средств фондов капитального ремонта для проведения капитального ремонта, к стоимости капитального ремонта (в процентах);

3) B_3 – количество баллов, присуждаемое "МКД-заемщику" по критерию "сумма задолженности в целом по "МКД-заемщику" по оплате взносов на капитальный ремонт на 01 июня года отбора "МКД-заемщиков" к сумме начисленных за январь – май года отбора "МКД-заемщиков" взносов на капитальный ремонт (в процентах)", которое определяется по формуле:

$$B_3 = P_3 \times K_3,$$

где:

P_3 – показатель критерия "сумма задолженности в целом по "МКД-заемщику" по оплате взносов на капитальный ремонт на 01 июня года отбора "МКД-заемщиков" к сумме начисленных за январь – май года отбора "МКД-заемщиков" взносов на капитальный ремонт (в процентах);

K_3 – коэффициент весомости критерия "сумма задолженности в целом по "МКД-заемщику" по оплате взносов на капитальный ремонт на 01 июня

Продолжение Порядка
использования на возвратной основе
средств фондов капитального ремонта
одних многоквартирных домов
для финансирования капитального
ремонта в других многоквартирных домах

года отбора "МКД-заемщиков" к сумме начисленных за январь – май года отбора "МКД-заемщиков" взносов на капитальный ремонт (в процентах)";

4) B_{ϕ} – количество баллов, присуждаемое "МКД-заемщику" по критерию "сумма средств, выделяемых из бюджетов муниципальных образований на финансирование Программы капитального ремонта, краткосрочных планов реализации Программы капитального ремонта, и (или) иных документально подтвержденных дополнительных средств, предоставляемых для проведения капитального ремонта общего имущества "МКД-заемщика", к сумме средств, подлежащих заимствованию из фонда капитального ремонта (в процентах)", которое определяется по формуле:

$$B_{\phi} = P_{\phi} \times K_{\phi},$$

где:

P_{ϕ} – показатель критерия "сумма средств, выделяемых из бюджетов муниципальных образований на финансирование Программы капитального ремонта, краткосрочных планов реализации Программы капитального ремонта, и (или) иных документально подтвержденных дополнительных средств, предоставляемых для проведения капитального ремонта общего имущества "МКД-заемщика", к сумме средств, подлежащих заимствованию из фонда капитального ремонта (в процентах)";

K_{ϕ} – коэффициент весомости критерия "сумма средств, выделяемых из бюджетов муниципальных образований на финансирование Программы капитального ремонта, краткосрочных планов реализации Программы капитального ремонта, и (или) иных документально подтвержденных дополнительных средств, предоставляемых для проведения капитального ремонта общего имущества "МКД-заемщика", к сумме средств, подлежащих заимствованию из фонда капитального ремонта (в процентах)";

5) B_0 – количество баллов, присуждаемое "МКД-заемщику" по критерию "сумма оплаты собственниками взносов на капитальный ремонт по "МКД-заемщику" к сумме начисленных взносов на капитальный ремонт за предыдущий год (в процентах)", которое определяется по формуле:

$$B_0 = P_0 \times K_0,$$

где:

P_0 – показатель критерия "сумма оплаты собственниками взносов на капитальный ремонт по "МКД-заемщику" к сумме начисленных взносов на капитальный ремонт за предыдущий год (в процентах);

K_0 – коэффициент весомости критерия "сумма оплаты собственниками взносов на капитальный ремонт по "МКД-заемщику" к сумме начисленных взносов на капитальный ремонт за предыдущий год (в процентах)".

4.4. Отбор "МКД-заемщиков" осуществляется ежегодно на плановый год.

Продолжение Порядка
использования на возвратной основе
средств фондов капитального ремонта
одних многоквартирных домов
для финансирования капитального
ремонта в других многоквартирных домах

4.5. Отбор "МКД-заемщиков" и оформление решения об использовании или неиспользовании, решения об очередности использования средств фондов капитального ремонта принимается региональным оператором до 01 сентября года отбора "МКД-заемщиков".

4.6. В случае если "МКД-заемщики" набрали равное количество баллов, меньший порядковый номер присваивается "МКД-заемщику", решение о проведении капитального ремонта которого поступило региональному оператору ранее другого.

4.7. "МКД-заемщики", набравшие количество баллов, не позволившее получить средства фондов капитального ремонта в плановом году, принимают участие в отборе "МКД-заемщиков" в следующем году на общих основаниях.

4.8. Расчет баллов производится региональным оператором.

5. Порядок принятия решений об использовании (неиспользовании) и очередности использования средств фондов капитального ремонта

5.1. Отбор "МКД-заемщиков" и принятие решения об использовании (неиспользовании) и очередности использования средств фондов капитального ремонта осуществляется региональным оператором на основании документов, указанных в подпункте 5 пункта 2.2 раздела 2 настоящего Порядка, представленных региональному оператору не позднее 01 июня года отбора "МКД-заемщика".

5.2. Проведение отбора "МКД-заемщиков", принятие решений об использовании (неиспользовании) и очередности использования средств фондов капитального ремонта осуществляется в период с 01 июня по 01 сентября года отбора "МКД-заемщика" в соответствии с разделами 2 – 4 настоящего Порядка.

5.3. Решение регионального оператора об использовании (неиспользовании) и очередности использования средств фондов капитального ремонта подлежит размещению на официальном сайте регионального оператора не позднее 10 сентября текущего года.

6. Порядок использования региональным оператором на возвратной основе средств фондов капитального ремонта одних многоквартирных домов для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах

6.1. Средства фондов капитального ремонта используются региональным оператором на проведение капитального ремонта "МКД-заемщиков", включенных в краткосрочный план реализации Программы капитального ремонта в плановом году, утверждаемый ежегодно Правительством Хабаровского края, и по которым принято решение об использовании для проведения

Продолжение Порядка
использования на возвратной основе
средств фондов капитального ремонта
одних многоквартирных домов
для финансирования капитального
ремонта в других многоквартирных домах

капитального ремонта средств фондов капитального ремонта.

6.2. Учет используемых средств фондов капитального ремонта, контроль за своевременным перечислением собственниками помещений "МКД-заемщиков" взносов на капитальный ремонт и их аккумулирование в счет возврата использованных средств фондов капитального ремонта осуществляется региональным оператором.

7. Возврат "МКД-заемщиками" средств, использованных региональным оператором на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества "МКД-заемщика"

Возврат "МКД-заемщиками" средств, использованных региональным оператором на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества "МКД-заемщика", осуществляется собственниками помещений этого "МКД-заемщика" ежемесячно за счет взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору.
