**ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**Обязанности и права собственников помещений в многоквартирном доме, формирующем фонд капитального ремонта на счете регионального оператора:**

1. *Обязанности собственников помещений в многоквартирном доме:*
   1. Собственники обязаны нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещений в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (ст. 158 ЖК РФ).
   2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом (ст. 169 ЖК РФ).
   3. Ежемесячно обязаны вносить в установленные в соответствии со ст. 171 ЖК РФ сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт( ч.1 ст.169, ч.1 ст.171, п.1 ч.2 ст.181 ЖК РФ)
   4. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты взносов на капитальный ремонт, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты (п.1 ч.2 ст. 181, ч. 14.1ст. 155 ЖК РФ)
   5. Обязаны возместить региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме (ч.7 ст. 182 ЖК РФ).
   6. Принимать решения относительно предложения, поступившего от регионального оператора, о капитальном ремонте в срок, установленный региональной программой капитального ремонта общего имущества (п.2 ч.2 ст. 181, ч. 3-5 ст. 189 ЖК РФ).
   7. Участвовать в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в своем многоквартирном доме (собственники, уполномоченные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) (п.3 ч.2 ст. 181, п.5 ч.5 ст.189 ЖК РФ)
   8. Иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Нижегородской области
2. *Права собственников помещений в многоквартирном доме:*
   1. по решению общего собрания могут обратиться к региональному оператору с просьбой о зачёте потраченных на капитальный ремонт средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт в случае, если проведён капитальный ремонт работ, предусмотренных региональной программой, за счёт собственных средств собственников ранее срока, установленного региональной программой, но не ранее срока утверждения региональной программы, при наличии документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, подтверждающих факт выполнения работ (услуг) по капитальному ремонту, и если повторное проведение указанных работ в сроки, установленные региональной программой, не требуется (ч.5 ст. 181 ЖК РФ).
   2. запрашивают и получают от регионального оператора сведения о размере уплаченных собственниками взносов на капитальный ремонт, задолженности по их оплате, о размере направленных на капитальный ремонт средств, кредитах и займах, привлеченных региональным оператором на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (п.4 ч.2 ст. 181, ч.2 – ч.3 ст.183 ЖК РФ)
   3. могут принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора и формировании его на специальном счёте своего многоквартирного дома   
      (о переходе со счёта регионального оператора на специальный счет) (решение вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч.4 ст.173 ЖК РФ, но не ранее наступления условия, указанного в ч.2 ст.173 ЖК РФ. Все средства, накопленные за это время на общем счете, перечисляются в течение 5 дней региональным оператором на открытый специальный счёт) (ч. 1, ч. 5 ст.173 ЖК РФ)
   4. участвовать в принятии решений в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме (п. 2 ч. 2 ст. 181 ЖК РФ)
   5. Иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Нижегородской области.

**Обязанности и права собственников помещений в многоквартирном доме, формирующем фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор:**

1. *Обязанности собственников*
   1. Собственники обязаны нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещений в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (ст. 158 ЖК РФ).
   2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом (ст. 169 ЖК РФ).
   3. Ежемесячно и в полном объеме в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, на основании платежных документов, представленных лицом, уполномоченным решением общего собрания на оказание услуг по предоставлению платежных документов, вносят на специальный счет взносы на капитальный ремонт ( ч.1 ст.169, ч.2 ст.171 ЖК РФ)
   4. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты взносов на капитальный ремонт, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты (п.1 ч.2 ст. 181, ч. 14.1ст. 155 ЖК РФ)
   5. Организуют и осуществляют контроль за проведением капитального ремонта общего имущества в своем многоквартирном доме, участвуют в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в своем многоквартирном доме не позднее сроков, установленных в региональной программе (ч. 5 ст. 189 ЖК РФ)
   6. Принять на общем собрании решение о выборе нового владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случае ликвидации и (или) реорганизации, банкротства прежнего владельца специального счета, а также в случае, если управляющей организацией, ТСЖ или ЖКЭ, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом (решение должно быть принято и передано новому владельцу специального счета или региональному оператору не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом) (ч. 8 ст. 175 ЖК РФ)
   7. Принять на общем собрании решение о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета в течение двух месяцев с момента получения от владельца специального счета уведомления об исключении российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, из перечня российских кредитных организаций, соответствующих требованиям, установленным ч. 2 ст. 172 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей) (ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ).
   8. Иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Нижегородской области.
2. *Права собственников*
   1. Принимают решение о капитальном ремонте в срок, установленный региональной программой на основании предложения, поступившего от организации или иного лица, осуществляющего управление многоквартирным домом (управляющая компания, ТСЖ, ЖК) или оказывающего услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.3-5 ст. 189 ЖК РФ).
   2. По решению общего собрания провести капитальный ремонт за счет средств фонда капитального ремонта, накопленных на специальном счете, по собственной инициативе ранее срока, установленного региональной программой, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (ч. 4.1. ст. 170, ч. 2 ст. 189 ЖК РФ)
   3. В случае недостаточности средств на специальном счете собственники могут принять решение об иных источниках финансирования капитального ремонта, в том числе повысить размер ежемесячного взноса (ч. 4.2 ст. 170 ЖК РФ).
   4. Запрашивают и получают от банка, в котором открыт специальный счет или владельца специального счета, сведения о сумме зачисленных на специальный счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету (ч. 7 ст. 177 ЖК РФ)
   5. В любое время принять решение на общем собрании о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании его на счете регионального оператора (решение вступает в силу через 1 месяц после направления указанного решения региональному оператору, но не ранее срока погашения кредита или займа, полученного на проведение капитального ремонта общего имущества) (ч.1,6 ст. 173 ЖК РФ).
   6. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, могут направить доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 169 ЖК РФ)
   7. Иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Нижегородской области.

**ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

**Обязанности и права регионального оператора при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора**

1. *Обязанности регионального оператора*
   1. Обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в объеме и сроки, предусмотренные региональной программой и контролирует качество и сроки выполняемых работ (услуг) (п.4 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ)
   2. Обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора (ч. 1 ст.190 ЖК РФ)
   3. Направляет 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, не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (п.1 ч. 2 ст. 182, ч. 3. ст. 189 ЖК РФ)
   4. Обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и подготовку соответствующей требованиям нормативных документов проектной документации (при необходимости) (п.2 ч.2 ст.182 ЖК РФ);
   5. Отбирает подрядные организации для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту, соответствующие квалификационным требованиям, установленным порядком отбора подрядных организаций, утвержденным Правительством Российской Федерации (ч.1.1 ст. 180, п.3 ч.2 ст.182 ЖК РФ);
   6. Несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество произведённых работ и услуг в течение пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений, путем заключения договоров подряда с условиями гарантии не менее пяти лет и устранения выявленных нарушений в разумный срок, за счет подрядчика (п.п.3, 11 ч.2 ст.182 ЖК РФ);
   7. Осуществляет приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечивает создание соответствующих комиссий с участием, в том числе, представителей собственников помещений в многоквартирном доме (п.5 ч.2 ст.182 ЖК РФ);
   8. Аккумулирует взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений, ведёт работу по взысканию задолженности с собственников, не производящих своевременно и полностью оплату взносов на капитальный ремонт (п.1 ч.1 ст.170, п.п.7, 8 ч.2 ст.182, ст.183 ЖК РФ);
   9. Применяет 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 на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт (ч.4 ст.181 ЖК РФ);
   10. формирует и представляет своими силами или силами третьих лиц платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме (п.9 ч.2 ст.182 ЖК РФ);
   11. В случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции направляет по решению собственников помещений средства фонда капитального ремонта соответственно на снос или реконструкцию (ст.184 ЖК РФ);
   12. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом выплачивает собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт в установленном порядке (ст. 184ЖК РФ);
   13. В течение 5 дней после вступления в силу решения общего собрания собственников о переходе со счёта регионального оператора на специальный счёт перечисляет средства фонда капитального ремонта данного многоквартирного дома на открытый для этого дома специальный счёт (ч.5 ст.173 ЖК РФ);
   14. Может размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта в Банке для получения доходов, при этом полученные доходы также формируют фонд капитального ремонта и не могут быть направлены на хозяйственную деятельность регионального оператора (ч.3 ст.179 ЖК РФ);
   15. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов и принимает мотивированное решение о проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме или об отказе в проведении данного зачета в установленных законодательством случаях (ч.5 ст.181 ЖК РФ);
   16. Предоставляет в Государственную жилищную инспекцию Нижегородской области сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров. (ч.2 ст.172 ЖК РФ);
   17. Возмещает убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, в размере поступивших взносов (ч.5 ст. 178 ЖК РФ);
   18. Осуществляет взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления Нижегородской области в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (п.5 ч.1 ст.180 ЖК РФ);
   19. Ежеквартально размещает на своем официальном сайте Отчет содержащий сведения, предусмотренные ч.2 ст. 183 ЖК РФ, по форме и в сроки, которые установлены федеральным органом исполнительной власти (ч.3.1 ст.183 ЖК РФ);
   20. Исполняет иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Нижегородской области (п.12 ч.2 ст. 182 ЖК РФ).

**Обязанности и права регионального оператора при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор**

1. *Обязанности регионального оператора*

В соответствии с ч.3 ст.175 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать решением общего собрания регионального оператора в качестве владельца специального счете, при этом последний не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета (п.2 ч.1 ст.180 ЖК РФ). Права и обязанности регионального оператора ограничены функциями владельца специального счета, установленными Жилищным кодексом РФ и договором специального банковского счета. Региональный оператор в этом случае не осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, не ведёт работу по взысканию задолженности с собственников, не производящих своевременно и полностью оплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

* 1. Открывает специальные счета для многоквартирных домов, собственники помещений в которых выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счёта (п.2 ч.1 ст.180 ЖК РФ);
  2. Выбирает на конкурсной основе (в порядке, установленном Правительством РФ) Банк для открытия специального счёта, если собственники не выбрали Банк на общем собрании или выбранный Банк не соответствует требованиям ч.2 ст. 176 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей) (ч.3 ст.180 ЖК РФ);
  3. Осуществляет контроль за соответствием Банка, в котором открыт специальный счёт, требованиям, установленным ч.2 ст. 176 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей) (ч.2.1 ст.176 ЖК РФ);
  4. Предоставляет собственникам на основании письменного запроса информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету (ч.7 ст. 177 ЖК РФ);
  5. Предоставляет в Государственную жилищную инспекцию Нижегородской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете (ч.3 ст.172 ЖК РФ);
  6. В случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 50% от размера представленных к оплате счетов, не позднее чем в течение пяти дней после получения уведомления от Государственной жилищной инспекции Нижегородской области информирует в письменной форме и с использованием системы собственников помещений многоквартирном доме о их задолженности по взносам на капитальный ремонт и предпринимает меры, направленные на ее погашение, а в случае не погашения такими собственниками задолженности по взносам, инициирует проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности (ч.ч.8, 9 ст.173 ЖК РФ);
  7. Перечисляет средства, находящиеся на специальном счете, на общий счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения решения органа местного самоуправления о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, принятого в соответствии с ч.10 ст.173 ЖК РФ;
  8. В течение 10 дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме обязан подать заявление в Банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств:

1) на общий счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;

2) на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме (ч.ч.4,5 ст.176 ЖК РФ);

4.9. Исполняет иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Пензенской области.