

# **Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 10 февраля 2014 г. № 43/пр “Об утверждении методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности”**

12 марта 2014

В соответствии с частью 7 статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) приказываю:

1. Утвердить прилагаемые **методические рекомендации** по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности.
2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации А.В. Чибиса.

Министр М.А. Мень

**Методические рекомендации по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности**  
(утв. **приказом** Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 10 февраля 2014 г. № 43/пр)

## **1. Общие положения**

1.1. Настоящие методические рекомендации разработаны в целях оказания методического содействия органам государственной власти субъектов Российской Федерации при создании специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества, в многоквартирных домах (далее - региональный оператор), и обеспечении их деятельности. Настоящие методические рекомендации не содержат положений обязательного характера.

## **2. Организационные основы деятельности регионального оператора**

2.1. Полномочия учредителя (учредителей) регионального оператора от имени субъекта Российской Федерации могут реализовывать органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие функции по вопросам управления имуществом, жилищно-коммунального хозяйства, строительства, на основании решения, принимаемого в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, на территории которого будет осуществлять деятельность региональный оператор.

2.2. Рекомендуется осуществлять создание одного регионального оператора, функционирующего на всей территории субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, когда необходимость создания на территории субъекта Российской Федерации нескольких региональных операторов обусловлена:

2.2.1. существенным различием климатических условий в рамках территории субъекта Российской Федерации;

2.2.2. особенностями административно-территориального деления субъекта Российской Федерации (например, наличием закрытых административно-территориальных объединений).

2.3. В случае принятия решения о создании нескольких региональных операторов рекомендуется определять территорию их деятельности с учетом необходимости

функционирования одного регионального оператора на территории муниципального образования.

2.4. Рекомендуется осуществлять создание регионального оператора без ограничения срока его деятельности.

2.5. Устав регионального оператора утверждается учредителем или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим полномочия учредителя от имени соответствующего субъекта Российской Федерации (далее - лицо, реализующее полномочия учредителя). В устав рекомендуется включать следующие положения:

2.5.1. наименование регионального оператора, содержащее указание на характер его деятельности и организационно-правовую форму, включающее слово «фонд»;

2.5.2. место нахождения регионального оператора;

2.5.3. порядок управления деятельностью регионального оператора, предмет и цели его деятельности, положения об органах управления и органах надзора, о порядке их формирования, о порядке назначения и освобождения от должности должностных лиц органов управления и органов надзора регионального оператора;

2.5.4. источники формирования имущества регионального оператора;

2.5.5. порядок внесения изменений в устав регионального оператора;

2.5.6. положения об имуществе регионального оператора и порядке использования такого имущества в случае ликвидации регионального оператора и иные положения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.6. Правом вносить предложения об изменении устава регионального оператора рекомендуется наделить учредителя или лицо, реализующее полномочия учредителя.

2.7. Рекомендуется обеспечить осуществление учредителем и попечительским советом постоянного мониторинга финансовой устойчивости регионального оператора по исключению возможности возникновения оснований для ликвидации регионального оператора. При ликвидации регионального оператора оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество рекомендуется направлять на цели капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

### **3. Цели, функции и полномочия регионального оператора**

3.1. Функции регионального оператора определяются в соответствии с частью 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, а также уставом регионального оператора.

3.2. Нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации и уставом регионального оператора могут быть предусмотрены дополнительные функции помимо функций, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, если иное не предусмотрено в нормативных правовых актах Российской Федерации.

3.3. При определении видов деятельности регионального оператора рекомендуется исключить возможность осуществления им предпринимательской или иной направленной на получение прибыли деятельности во избежание возникновения дополнительных рисков привлечения регионального оператора к гражданской ответственности.

В исключительных случаях, в качестве возможных видов деятельности, приносящей доход, возможно предусмотреть деятельность регионального оператора по размещению временно свободных средств регионального оператора, в том числе фонда капитального ремонта, размещенных на счете, счетах регионального оператора, или иные виды деятельности, приносящей доход и способствующей сокращению расходов бюджета субъекта Российской Федерации на содержание регионального оператора.

При этом рекомендуется предусматривать в уставе условия об осуществлении отдельного учета по таким видам деятельности.

#### **4. Организация финансовой деятельности регионального оператора, в том числе формирование бюджета**

4.1. Имущество регионального оператора формируется за счет источников, указанных в части 1 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также иных источников, предусмотренных нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, уставом регионального оператора.

4.2. В качестве дополнительных источников формирования имущества регионального оператора могут быть предусмотрены:

4.2.1. доходы от размещения временно свободных средств регионального оператора:

4.2.2. кредиты, займы, полученные региональным оператором в целях реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах субъекта Российской Федерации;

4.2.3. доходы от предпринимательской деятельности, в случае если уставом регионального оператора предусмотрена возможность осуществления им предпринимательской деятельности.

4.3. С учетом запрета на использование средств, формирующих фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на финансовое обеспечение текущей деятельности регионального оператора (оплату труда работников регионального оператора, административные, хозяйственные и прочие расходы, необходимые для обеспечения работы регионального оператора и выполнения уставных задач) рекомендуется ежегодно при формировании бюджета субъекта Российской Федерации предусматривать бюджетные ассигнования на предоставление субсидий для обеспечения текущей деятельности регионального оператора в виде регулярных поступлений (взносов) согласно смете. Порядок и сроки таких поступлений рекомендуется определять законом субъекта Российской Федерации. При этом размер средств, необходимых для обеспечения деятельности регионального оператора, рекомендуется определять на основании предложений правления регионального оператора.

4.4. В случаях использования на возвратной основе средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации, региональному оператору рекомендуется организовать ведение учета использования указанных средств в порядке, определенном внутренними документами регионального оператора.

4.5. В случае принятия решения об установлении дополнительных требований к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора в региональные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие вопросы капитального ремонта многоквартирных домов, рекомендуется предусматривать следующее:

4.5.1. в случаях размещения региональным оператором временно свободных средств не должно возникать дефицита средств при расчетах за оказанные (выполненные) услуги (работы) по проведению капитального ремонта, а также условий для привлечения регионального оператора к ответственности, предусмотренной договором, заключенным между региональным оператором и организацией, оказывающей (выполняющей) услуги (работы) по проведению капитального ремонта;

4.5.2. при размещении региональным оператором временно свободных средств целесообразно предусмотреть увеличение доходов регионального оператора от указанной деятельности:

4.5.3. установление процента дефицита средств для реализации региональной программы капитального ремонта в размере не более 30 процентов указанных средств. При возникновении дефицита в большем размере в бюджете субъекта Российской Федерации по возможности предусматриваются средства и механизмы покрытия такого дефицита.

## **5. Органы регионального оператора**

5.1. В структуре органов регионального оператора рекомендуется предусмотреть образование коллегиального исполнительного органа управления (далее - правление) и единоличного исполнительного органа управления (далее - генеральный директор), а также коллегиального органа надзора (далее - попечительский совет), создание которого в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

5.2. Рекомендуется предусмотреть наделение учредителя регионального оператора или лица, реализующего полномочия учредителя, следующими полномочиями:

5.2.1. внесение изменений в устав регионального оператора;

5.2.2. образование органов регионального оператора и досрочное прекращение их полномочий;

5.2.3. определение приоритетных направлений деятельности регионального оператора, принципов формирования и использования его имущества.

5.3. Председателя попечительского совета, а также состав попечительского совета рекомендуется назначать на должность и освобождать от должности решением учредителя или лица, реализующего полномочия учредителя, с определением срока полномочий, не превышающего 5 лет.

В состав попечительского совета рекомендуется включать представителей:

5.3.1. высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

5.3.2. представительного (законодательного) органа субъекта Российской Федерации;

5.3.3. Общественной палаты субъекта Российской Федерации.

5.4. Рекомендуется предусмотреть возможность досрочного прекращения полномочий попечительского совета на основании представлений тех организаций или органов, которыми они ранее были предложены к назначению.

5.5. Исходя из того, что в соответствии с законодательством попечительский совет регионального оператора осуществляет надзор за деятельностью регионального оператора, принятием другими органами регионального оператора решений и обеспечением их

исполнения, использованием средств регионального оператора. соблюдением региональным оператором законодательства, к компетенции попечительского совета рекомендуется отнести:

5.5.1. рассмотрение информации по вопросам осуществления деятельности регионального оператора, исполнения решений, принятых органами управления регионального оператора, а также выработку рекомендаций для органов управления регионального оператора по итогам рассмотрения вопросов на заседаниях попечительского совета;

5.5.2. рассмотрение результатов мониторинга исполнения региональной программы капитального ремонта, реализуемой региональным оператором;

5.5.3. принятие решений об одобрении или об отказе в одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;

5.5.4. утверждение аудиторской организации, отобранной на конкурсной основе, для проведения ежегодного обязательного аудита ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора, а также рассмотрение и принятие решений по результатам ревизии и иных проверок деятельности регионального оператора;

5.5.5. рассмотрение не реже одного раза в полгода информации правления о результатах деятельности регионального оператора и выработку своих рекомендаций по итогам рассмотрения такой информации;

5.5.6. осуществление иных надзорных полномочий, предусмотренных уставом регионального оператора.

5.6. Правление действует на основании устава регионального оператора, а также утверждаемого попечительским советом внутреннего документа регионального оператора (положения, регламента или иного документа), в котором устанавливаются сроки и порядок созыва и проведения его заседаний.

5.7. В целях организационно-технического обеспечения деятельности попечительского совета и правления рекомендуется предусматривать назначение секретаря, к функциям которого могут быть отнесены:

5.7.1. организационно-техническое обеспечение деятельности совета;

5.7.2. представление на утверждение председателю совета повестки дня заседания;

5.7.3. уведомление членов совета о месте, времени, дате и повестке дня заседания;

5.7.4. организация подготовки материалов к заседаниям;

5.7.5. оформление протоколов заседаний;

5.7.6. иные функции.

5.8. При определении порядка деятельности попечительского совета рекомендуется предусмотреть:

5.8.1. возможность созыва заседаний совета председателем или не менее чем одной третью членов совета по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал;

5.8.2. легитимность решений совета, если на заседании присутствует не менее половины членов и решение поддержано двумя третями голосов от числа присутствующих, за исключением случаев внесения предложений по изменению устава попечительским советом

регионального оператора, решения по которым принимаются, если за них проголосовало не менее трех четвертей от числа действующих членов попечительского совета;

5.8.3. возможность проведения заочного голосования по вопросам повестки заседания совета по инициативе председателя попечительского совета или не менее чем одной трети членов совета;

5.8.4. проведение заседаний попечительского совета председателем попечительского совета соответственно, а в его отсутствие - лицом, уполномоченным председателем;

5.8.5. право членов иных органов управления регионального оператора присутствовать на заседаниях попечительского совета и выступать по всем вопросам, включенным в повестку заседания по согласованию с председателем совета;

5.8.6. оформление решений попечительского совета протоколом, который подписывается председательствующим на заседании соответствующего совета и секретарем заседания совета;

5.8.7. обязательность выполнения решений попечительского совета для правления и единоличного исполнительного органа регионального оператора;

5.8.8. хранение протоколов заседаний попечительского совета в течение трех лет в порядке, установленном уставом регионального оператора;

5.8.9. возможность созыва заседания попечительского совета по требованию аудиторской организации, проводящей ежегодный обязательный аудит ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора;

5.8.10. запрет на передачу полномочий попечительского совета иным органам регионального оператора;

5.8.11. право попечительского совета запрашивать любую необходимую информацию от правления и генерального директора;

5.8.12. запрет для членов попечительского совета на участие в деятельности иных органов регионального оператора.

5.9. При формировании правления и определении порядка его деятельности рекомендуется предусмотреть:

5.9.1. регламентацию деятельности правления, в том числе установление сроков, порядка созыва и проведения заседаний правления в соответствии с уставом регионального оператора;

5.9.2. легитимность решений правления, если на заседании присутствует не менее двух третей членов и решение поддержано двумя третями голосов от числа присутствующих членов правления;

5.9.3. ведение на заседании секретарем правления протокола, который представляется членам правления, в попечительский совет, в аудиторскую организацию, которая проводит ежегодный обязательный аудит ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора;

5.9.4. проведение заседаний правления председателем правления или уполномоченным им лицом;

5.9.5. подписание протоколов заседаний правления председательствующим на соответствующем заседании правления и секретарем правления.

5.10. При определении полномочий правления рекомендуется предусмотреть:

5.10.1. утверждение организационной структуры, штатного расписания регионального оператора, определение правил внутреннего трудового распорядка (права и обязанности работников, размер и формы оплаты труда работников) регионального оператора, утверждение положений о структурных подразделениях регионального оператора либо делегирование этих полномочий генеральному директору;

5.10.2. утверждение финансового плана доходов и расходов (бюджета) регионального оператора, в том числе сметы административно-хозяйственных расходов, в пределах объема, утвержденного попечительским советом, утверждение и внесение изменений в финансовый план;

5.10.3. рассмотрение и утверждение предложений по привлечению дополнительных источников финансирования в случае наделения регионального оператора дополнительными функциями, помимо функций, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, если иное не предусмотрено в нормативных правовых актах Российской Федерации;

5.10.4. подготовку годового отчета регионального оператора и направление его в попечительский совет и учредителю.

5.11. Назначение генерального директора, освобождение его от должности, определение срока его полномочий рекомендуется осуществлять решением учредителя, лица, реализующего полномочия учредителя или высшего должностного лица субъекта Российской Федерации.

5.12. Рекомендуется включать генерального директора в состав правления по должности.

5.13. При определении полномочий генерального директора рекомендуется предусмотреть:

5.13.1. осуществление действий от имени регионального оператора и представление без доверенности интересов регионального оператора в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими организациями;

5.13.2. издание распорядительных документов (приказов, распоряжений) по вопросам деятельности регионального оператора;

5.13.3. назначение на должность и освобождение от должности работников регионального оператора;

5.13.4. распределение обязанностей между своими заместителями;

5.13.5. принятие решения по иным отнесенным к компетенции директора вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции иных органов регионального оператора;

5.13.6. обеспечение условий для работы иных органов регионального оператора и организацию реализации их решений;

5.13.7. подписание с правом первой подписи финансовых документов;

5.13.8. открытие расчетных и других счетов в банках;

5.13.9. выдачу доверенности от имени регионального оператора;

5.13.10. совершение любых других действий, необходимых для обеспечения деятельности регионального оператора, за исключением тех, которые относятся к исключительной компетенции иных органов регионального оператора.

## **6. Взаимодействие регионального оператора с собственниками помещений в многоквартирных домах, органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями**

6.1. В целях конкретизации и уточнения порядка взаимодействия регионального оператора с собственниками помещений в многоквартирных домах, в том числе установления сроков принятия решений, требуемых от регионального оператора, рекомендуется разрабатывать соответствующие регламенты взаимодействия, утверждать их правлением регионального оператора и размещать на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

6.2. Порядок взаимодействия регионального оператора с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также с иными организациями, в случаях когда такое взаимодействие предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации, региональными нормативными правовыми актами по вопросам капитального ремонта, рекомендуется определять отдельным регламентом взаимодействия, утвержденным правлением регионального оператора и размещенным на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

6.3.1 Применительно к деятельности по организации и планированию осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также к деятельности по осуществлению закупок для административно-хозяйственных нужд регионального оператора, в том числе для обеспечения текущей деятельности, рекомендуется разрабатывать отдельный регламент.

6.4. При осуществлении взаимодействия регионального оператора с иными организациями рекомендуется учитывать наличие возможного конфликта интересов участников такого взаимодействия.

## **7. Контроль, отчет и аудит деятельности регионального оператора**

7.1. Порядок осуществления контроля за деятельностью регионального оператора уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее - уполномоченный орган) определяется статьей 186 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 9, 10, 16, 17 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и другими нормативными правовыми актами. На основании указанных норм, контроль за деятельностью регионального оператора рекомендуется осуществлять в следующем порядке.

7.2. Решение о проведении плановой проверки принимается уполномоченным органом и в течение срока, определенного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятого в соответствии с пунктом 8 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, направляется региональному оператору. К решению о проведении проверки рекомендуется прилагать программу проведения проверки, содержащую перечень вопросов, являющихся предметом проверки, информацию о составе лиц, уполномоченных на проведение проверки, и сроках проведения проверки.

7.3. Внеплановые проверки могут проводиться на основании заявлений, поступивших из правоохранительных органов, или решения попечительского совета, а также в иных случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.



7.4. Требования лиц, проводящих проверку, обязательны для регионального оператора и его должностных лиц и подлежат исполнению в сроки, указанные руководителем проверки.

7.5. По результатам проверки рекомендуется оформлять письменный акт проверки, в котором отражаются вопросы, являющиеся предметом проверки, выявленные нарушения и причины их совершения (по мнению уполномоченного органа), предложения о мерах, которые должны быть приняты в целях устранения и предотвращения нарушений, в том числе в части привлечения к ответственности лиц, виновных в допущенных нарушениях.

Акт проверки подписывается руководителем проверки и всеми лицами, проводившими проверку.

В случае выявления в ходе проверки обстоятельств, содержащих признаки уголовно наказуемого деяния, акт проверки направляется в правоохранительные органы согласно их компетенции в сроки, установленные законодательством.

Рекомендуется позицию регионального оператора по акту проверки, в том числе информацию о мерах, принятых в целях устранения и недопущения в дальнейшем выявленных нарушений, о привлечении к ответственности лиц, допустивших нарушения, подготовленную по результатам рассмотрения акта проверки в установленном порядке, направлять в уполномоченный орган не позднее срока, определенного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятого в соответствии с пунктом 8 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации и исчисляемого со дня рассмотрения акта проверки.

7.6. При проведении проверки региональный оператор должен оказывать необходимое организационное и техническое содействие лицам, проводящим проверку, в том числе обеспечивать их необходимыми помещениями, организационной техникой, канцелярскими принадлежностями и другими средствами, необходимыми для проведения проверки в соответствии с действующим законодательством.

7.7. Помимо размещения годового отчета регионального оператора, в соответствии со статьей 187 Жилищного кодекса Российской Федерации в уставе регионального оператора рекомендуется предусматривать дополнительные требования о раскрытии информации о деятельности регионального оператора, в том числе размещение на сайте регионального оператора в сети Интернет и обеспечение открытого доступа любому заинтересованному лицу к:

7.7.1. любого рода отчетам, подготавливаемым региональным оператором в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими вопросы капитального ремонта многоквартирных домов или иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации;

7.7.2. информации о состоянии формирования фонда капитального ремонта по каждому многоквартирному дому;

7.7.3. информации о решениях, принимаемых попечительским советом и правлением регионального оператора;

7.7.4. информации о результатах проверок деятельности регионального оператора;

7.7.5. иной информации или сведениям, предусмотренными нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, а также уставом регионального оператора.

## **8. Учет фонда капитального ремонта региональным оператором**

8.1. Рекомендуется обеспечить ведение учета 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 преимущественно в электронной форме.

## Обзор документа

---

Региональные операторы - это специализированные НКО (а именно фонды), которые обеспечивают проведение капремонта общего имущества в многоквартирных домах. Они создаются субъектами Федерации.

Даны методические рекомендации по их созданию, а также по обеспечению их деятельности.

Так, полномочия учредителей оператора могут реализовывать органы исполнительной власти субъекта Федерации, занимающиеся вопросами управления имуществом, ЖКХ, строительства.

Желательно, чтобы в каждом регионе функционировал один оператор. Но их может быть и несколько (в зависимости от климатических условий и особенностей административно-территориального деления). Рекомендуется не ограничивать срок деятельности оператора.

Устав регионального оператора утверждается учредителем или органом, осуществляющим его полномочия. В нем, в частности, следует указывать наименование оператора, его местонахождение, источники формирования имущества и др. Регионы могут предусмотреть дополнительные функции оператора. При этом желательно, чтобы такая деятельность не являлась предпринимательской.

Названы возможные дополнительные источники формирования имущества оператора (например, кредиты и займы). Регионам рекомендовано выделять субсидии (в виде регулярных взносов) на обеспечение текущей деятельности оператора. Порядок и сроки таких поступлений следует определять законом субъекта Федерации. Желательно, чтобы процент дефицита средств для реализации региональной программы капремонта составлял не более 30%.

Даны рекомендации относительно формирования и функционирования органов регионального оператора.

Порядок взаимодействия оператора с собственниками помещений в многоквартирных домах, а также с местными и региональными властями следует прописать в соответствующих регламентах. Последние желательно размещать на сайте оператора.

Учет фонда капремонта следует вести преимущественно в электронной форме.