

Взносы на капитальный ремонт.

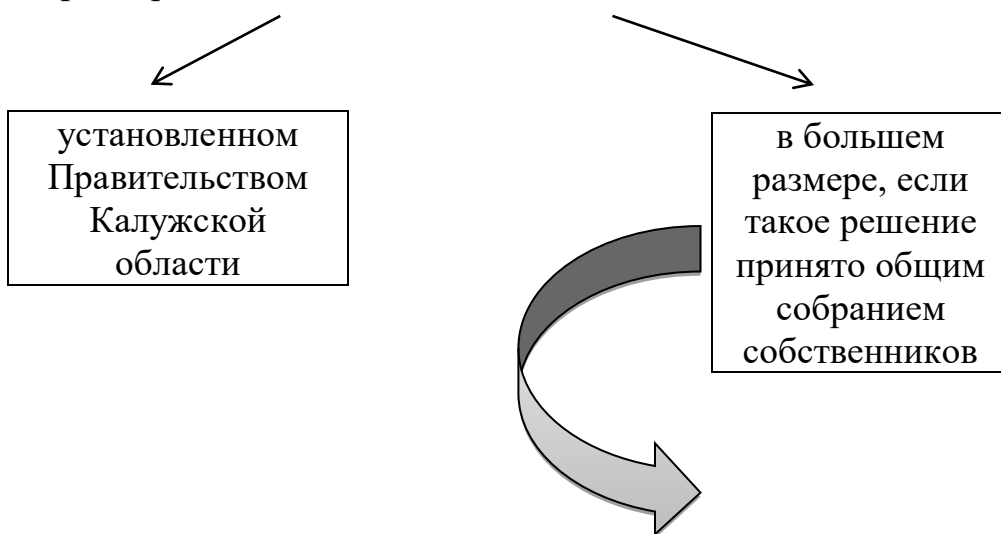
Жилищным кодексом Российской Федерации введено новое понятие – минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД устанавливается Правительством Калужской области.

Минимальный размер взноса определяется в рублях в расчете на один квадратный метр исходя из занимаемой общей площади в МКД, принадлежащего собственнику такого помещения.

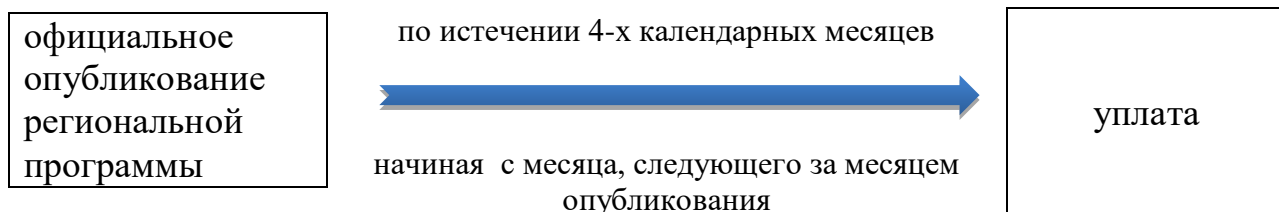
Минимальный размер взноса на следующий год реализации региональной программы капитального ремонта устанавливается в срок до 15 ноября текущего года реализации региональной программы капитального ремонта.

Собственники помещений в МКД **обязаны** уплачивать ежемесячные взносы в размере:



при этом, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Обязанность по уплате взносов возникает:



! Обязанность по уплате взносов распространяется на всех граждан и юридических лиц, являющихся собственниками жилых и нежилых помещений, находящихся в МКД.

Жилищный кодекс РФ также не освобождает от уплаты взносов органы местного самоуправления, в чьей собственности находятся помещения в МКД.

! Права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в МКД.

Право собственника помещения в МКД на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

При приобретении в собственность помещения в МКД к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

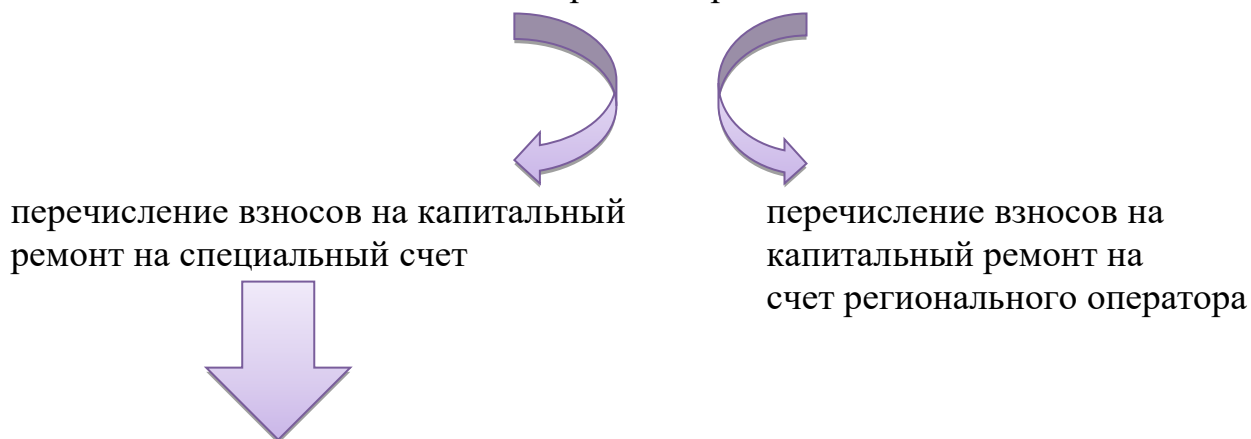
Собственник помещения в МКД не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

Фонд капитального ремонта.



Способы формирования фонда капитального ремонта.

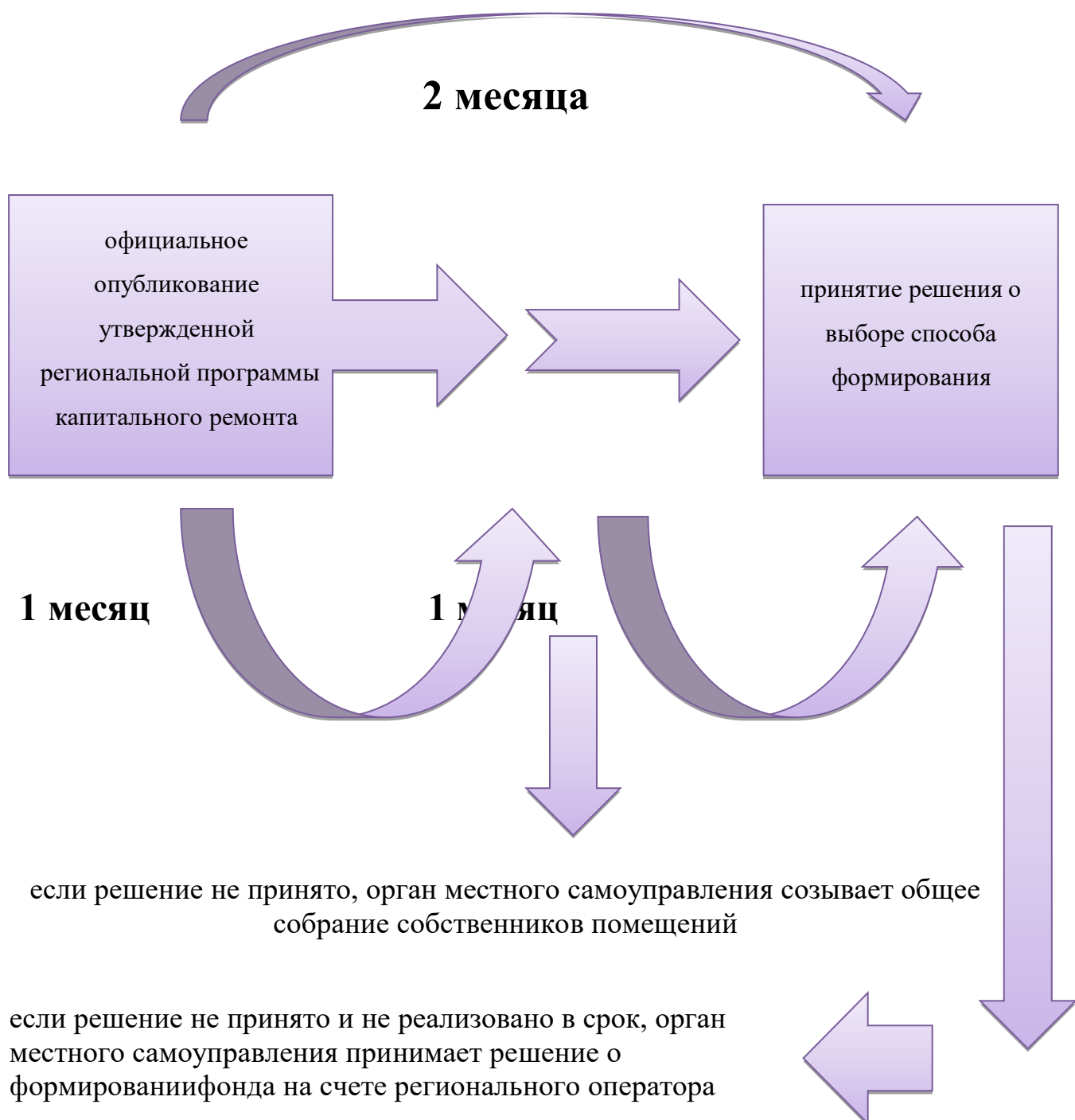
Собственники вправе выбрать один из способов



если выбран этот способ, то решением общего собрания должны быть определены:

- размер ежемесячного взноса (не менее чем минимальный размер взноса)
- перечень услуг и (или) работ (не менее, чем в регион.программе)
- сроки проведения капитального ремонта (не позднее установленных регион.программой)
- владелец специального счета
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет

Срок, в течение которого собственники должны выбрать способ формирования фонда капитального ремонта, составляет 2 месяца после официального опубликования утвержденной региональной программы.



Протокол общего собрания о принятии решения по выбору способа формирования фонда капитального ремонта направляется



региональному оператору

владельцу специального счета

Контроль за формированием фонда капитального ремонта



Государственная жилищная инспекция Калужской области

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.

Для открытия специального счетов кредитную организацию необходимо предоставить:

- протокол решения общего собрания собственников помещений в МКД;
- иные документы, предусмотренные в соответствии с банковскими правилами кредитной организацией.

Владелец специального счета



! Собственники помещений вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете.

! На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном доме.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей.

Информация о перечне таких кредитных организаций содержится на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в сети Интернет.

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения следующую информацию:

- о сумме зачисленных на счет платежей;
- об остатке средств на специальном счете;
- о всех операциях по счету.

**Особенности открытия специального счета
товариществами собственников жилья,
созданными до 18.06.2011г.**

04.06.2011 в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, касающиеся ограничений на объединение собственников помещений в нескольких МКД в одно ТСЖ. Указанные изменения вступили в силу с 18.06.2011.

В соответствии с этими изменениями ТСЖ может быть создано собственниками помещений в нескольких МКД, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

Именно указанные ТСЖ согласно Жилищного кодекса РФ могут быть владельцами специального счета.

Вместе с тем, «многодомные» ТСЖ, созданные до 18.06.2011, легитимны и продолжают существовать в настоящее время.

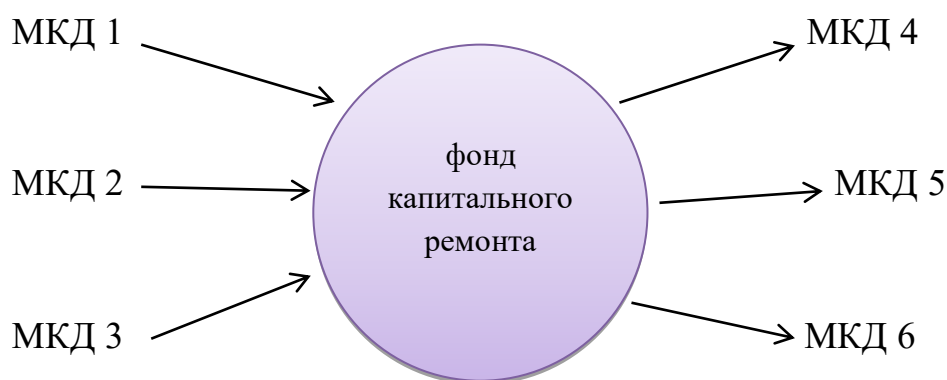
Однако, действующее законодательство не позволяет им быть владельцами специального счета.

В случае, если собственники помещений в МКД все же хотят, чтобы владельцем специального счета являлось ТСЖ, «многодомное» ТСЖ подлежит реорганизации в порядке разделения либо выделения.

В противном случае владельцем специального счета необходимо выбирать регионального оператора.

Формирование фонда капитального ремонта региональным оператором.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.



Средства, полученные от собственников помещений МКД 1, МКД 2, МКД 3, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования работ по капитальному ремонту МКД 4, МКД 5, МКД 6. При этом, собственники помещений МКД 4, МКД 5, МКД 6 также формируют свои фонды капитального ремонта у регионального оператора.

**Функции регионального оператора в зависимости от
выбранного способа формирования фонда
капитального ремонта.**

<u>фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора</u>	<u>фонд капитального ремонта формируется на специальном счете</u>
- аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в МКД	- открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам (! при этом региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в МКД в открытие такого счета)
- осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД	
- финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД	
- взаимодействие с органами государственной власти Калужской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества МКД	

**Преимущества формирования фонда капитального ремонта на счете
регионального оператора**



Региональный оператор по запросу:

- ✓ собственника помещения в МКД,
- ✓ лица, ответственного за управление МКД (ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный кооператив, управляющая организация);
- ✓ лица, определенному согласно ч.3 ст.164 ЖК РФ при непосредственном управлении

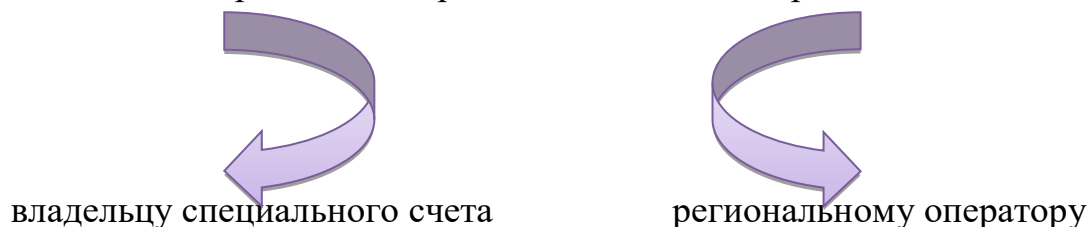
предоставляет следующие сведения о

размере начисленных и уплаченных взносов каждым собственником помещения в МКД, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов	размере средств, направленных на капитальный ремонт общего имущества в МКД	размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту
---	--	--

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в любое время.

Указанное решение направляется в течение 5 рабочих дней



При этом:

решение вступает в силу
через 1 месяц после

направления решения



решение вступает в силу
через 2 года после
направления решения

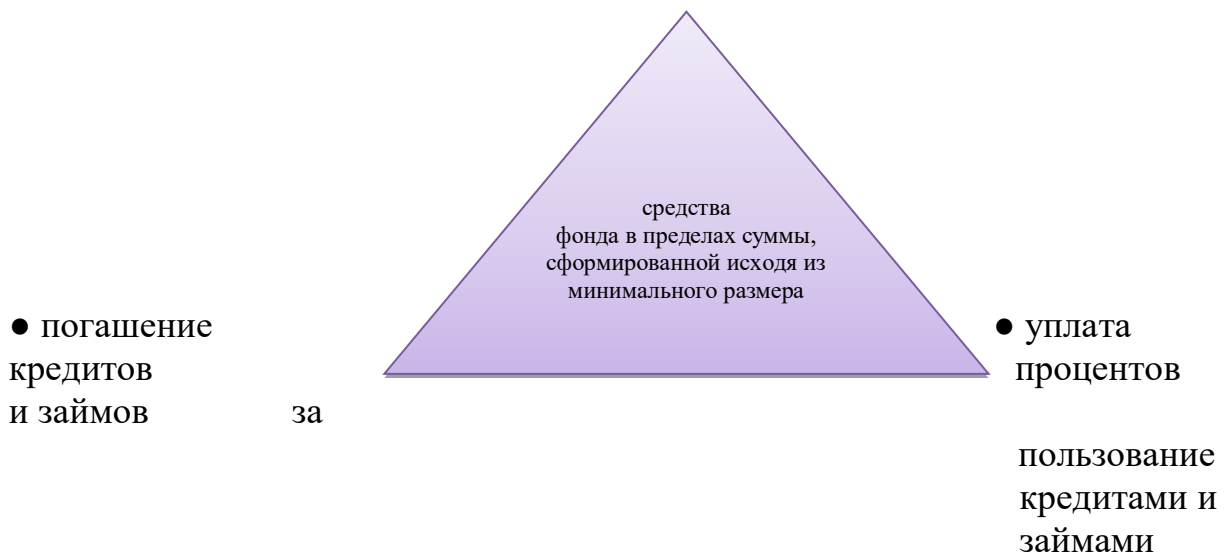
Использование средств фонда капитального ремонта.

Использование средств фонда капитального ремонта не по назначению не допускается.



При этом:

- финансирование работ, предусмотренных ЖК РФ и Законом КО № 460-ОЗ



Перечень работ и (или) услуг.

На законодательном уровне закреплён перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (МКД), оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса:

- ✓ ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ✓ ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ✓ ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ✓ ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ✓ утепление и (или) ремонт фасада;
- ✓ установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ✓ ремонт фундамента многоквартирного дома;
- ✓ проведение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проведение государственной экспертизы проектной документации предусмотрено законодательством.

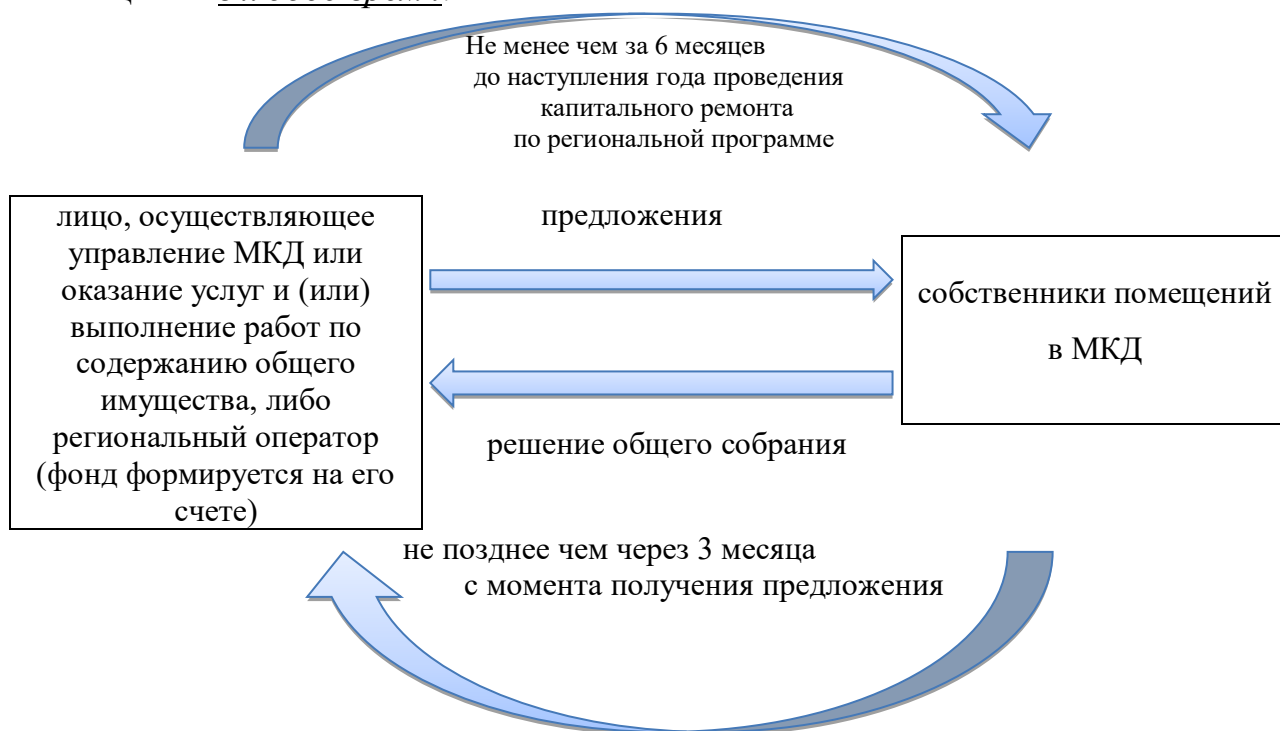
При этом, собственники помещений в МКД вправе принять решение об установлении взноса в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

В этом случае, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в МКД может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

Основание для проведения капитального ремонта – решение общего собрания собственников помещений в МКД.

Решение о проведении капитального ремонта может быть принято по предложению лица, осуществляющего управление МКД или оказание и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, регионального оператора либо по собственной инициативе собственниками помещений в любое время.



Предложение и решение общего собрания собственников должно содержать:

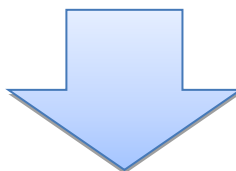
- срок проведения работ;
- перечень работ;
- стоимость проведения работ;
- источники финансирования работ

Если решение о проведении капитального ремонта собственниками помещений в МКД, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не принято в срок,



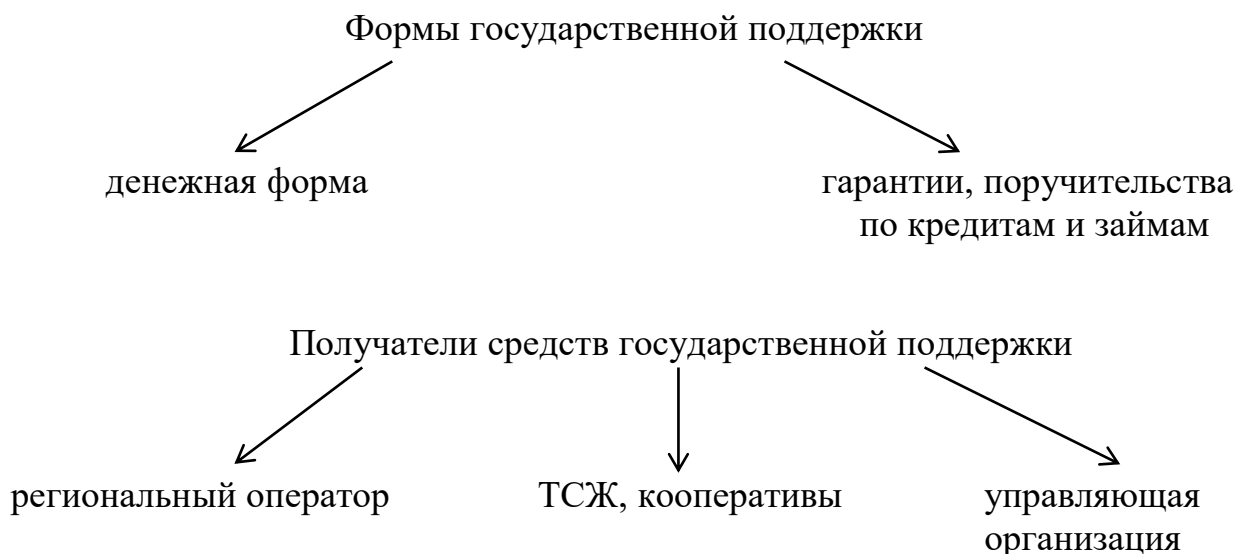
Орган местного самоуправления принимает решение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой.

Если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники которого формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, при этом, в соответствии с порядком установления необходимости требуется проведение какого-либо вида работ, предусмотренного региональной программой, то



Орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета, который в течение месяца обязан перечислить денежные средства на счет регионального оператора.

Государственная и муниципальная поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.



Орган, уполномоченный на предоставление государственной поддержки за счет средств областного бюджета – Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области.

Объем предоставления государственной поддержки определяется в соответствии с лимитами бюджетных обязательств, предусмотренных законом Калужской области о бюджете на очередной финансовый год.

Порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, утверждены Постановлением Правительства Калужской области от 28 июня 2013 года № 333.

Порядок и условия предоставления муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД предусматриваются соответственно муниципальными правовыми актами.

! Меры государственной и муниципальной поддержки предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в МКД способа формирования фонда капитального ремонта.

Полномочия органов местного самоуправления.

В сфере проведения капитального ремонта общего имущества в МКД органы местного самоуправления наделены Жилищным кодексом РФ следующими правами и обязанностями:

- орган местного самоуправления, являясь собственником помещений в МКД, обязан уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества;

- органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта;

- не позднее чем за месяц до окончания двухмесячного срока после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее;

- в случае, если собственники помещений в МКД в двухмесячный срок после официального опубликования региональной программы, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора;

- орган местного самоуправления получает от Государственной жилищной инспекции Калужской области информацию о МКД, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его;

- по предложению Государственной жилищной инспекции Калужской области представители органов местного самоуправления в составе рабочих групп проводят мониторинг технического состояния многоквартирных домов;

- в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники которого формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, при этом, в соответствии с порядком установления необходимости требуется проведение какого-либо вида работ,

предусмотренного региональной программой, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета, который в течение месяца обязан перечислить денежные средства на счет регионального оператора;

- в случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в указанный срок, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора;

- орган местного самоуправления взаимодействует с региональным оператором 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;

- в случае, если в течение 3-х месяцев с момента получения предложения о проведении капитального ремонта, собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора;

- согласовывает акт приемки выполненных работ по проведению капитального ремонта общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;

- в случаях, предусмотренных Законом Калужской области, орган местного самоуправления осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

- в случаях, предусмотренных Законом Калужской области, орган местного самоуправления привлекает подрядные организации для оказания

услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

- в порядке, предусмотренном муниципальным нормативным правовым актом предоставляют муниципальную поддержку.

Полномочия Государственной жилищной инспекции Калужской области.

Согласно нормам Жилищного кодекса РФ Государственная жилищная инспекция Калужской области при проведении капитального ремонта общего имущества МКД:

- осуществляет контроль за соблюдением установленных в соответствии с жилищным законодательством требований к созданию и деятельности регионального оператора;

- осуществляет контроль за формированием фондов капитального ремонта МКД:

- ведет реестр уведомлений о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта, поданных владельцами специальных счетов;
- ведет учет сведений о МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов;
- ведет реестр специальных счетов;
- ведет учет сведений о поступлении взносов от собственников помещений в МКД, которые формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, о размере остатка средств на специальном счете;
- информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о МКД, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта и (или) не реализовали его;

- осуществляет мониторинг технического состояния МКД.

Контроль за деятельностью регионального оператора.



ПРОТОКОЛ N _____

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу: *(указывается населенный пункт)*,

ул. _____ д. _____

(примерная форма)

(указывается населенный пункт)

«_____» _____ 2013 г.

ул. _____, д. _____

Форма проведения: **очное собрание (заочное собрание).**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ проводится в соответствии с жилищным законодательством (ст.44-48 ЖК РФ).

Общая площадь помещений собственников в МКД _____ кв.м.,
общее число голосов _____.

Общая площадь помещений собственников в МКД, присутствующих на собрании собственников помещений _____ кв.м., что составляет _____ % от общего числа голосов собственников помещений МКД.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Повестка дня:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____.

2. Принятие решения о выборе способа формирования Фонда капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по ул. _____.

3. Принятие решения по размеру взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома № ____ по ул. _____.

4. Принятие решения по выбору лица, уполномоченного собственниками помещений многоквартирного дома № ____ по ул. _____ на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома № ____ по ул. _____ во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

5. Определение владельца специального счета и кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет *(данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете)*.

6. Принятие решения по перечню услуг и (или) работ и срокам проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № ____ по ул. _____.

Решения по вопросам повестки дня:

№ п/п	Пункты повестки дня	Результаты голосования (количество голосов / %)
1	Избран председатель общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: Председателем собрания собственников помещений МКД избран _____ (Ф.И.О)	ЗА – _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ – _____%
	Избран секретарь общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: Секретарем собрания общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: избран _____ (Ф.И.О)	ЗА – _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
2	Принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД №____ по ул. _____ на: <i>а) счете регионального оператора; б) специальном счете.</i>	а) ЗА – _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____% б) ЗА – _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
3	Принято решение по внесению взносов собственниками помещений на проведение капитального ремонта МКД №____ по ул. _____ в размере минимального взноса, предусмотренного Постановлением Правительства Калужской области.	ЗА – _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
4	Принято решение по выбору лица, уполномоченного собственниками помещений многоквартирного дома №____ по ул. _____ во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома.	ЗА – _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
5	Определен владелец специального счета и кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (<i>данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете</i>): <i>а) региональный оператор; б) ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив; в) наименование кредитной организации.</i>	а) ЗА – _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____% б) ЗА – _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____% в) ЗА – _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
6	Принять решение по перечню услуг и (или) работ и срокам проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома №____ по ул. _____.	ЗА – _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%

Приложение:

1. Реестр регистрации участников общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____

2. Перечень услуг и (или работ), сроки и стоимость проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. _____.

Председатель собрания _____ (_____)

Секретарь собрания _____ (_____)

** Указанный образец является примерным не носит официальный характер.*

Важно:

* Участие в голосовании принимает каждый собственник помещения в МКД, в том числе имеющий на праве собственности лишь определенную долю помещения.

** Решения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросам капитального ремонта общего имущества в МКД, использования фонда капитального ремонта, выбора способа формирования фонда капитального ремонта, размера взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимального размера фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта, выбора лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

от « _____ » _____ 20__ г.

Р Е Е С Т Р

регистрации собственников помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____, участвующих в общем собрании собственников помещений дома в форме очного голосования

№ п/п	Ф.И.О. (наименование собственника помещения)	№ по- ме- ще- ния	реквизиты документа о праве собствен- ности	площадь по документу о праве собствен- ности (кв.м./ % от площади)	документ, удостове- ряющий личность, его реквизиты	представи- тельстве н-ника (если имеется) и реквизиты документа, удостове- ряющего его полномочия	подпись
1							
2							
3							
4							
ИТОГО:							

**Перечень услуг и (или работ) и сроки проведения работ по капитальному ремонту
общего имущества
многоквартирного дома № ____ по ул. _____**

№ №	Перечень услуг и (или) по проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома	Сроки выполнения работ
1	Ремонт внутридомовых инженерных систем: электроснабжения; теплоснабжения; газоснабжения; водоснабжения, водоотведения	
2	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;	
3	Ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;	
4	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
5	Утепление и (или) ремонт фасада	
6	Установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)	
7	Ремонт фундамента многоквартирного дома	
8	Проведение государственной экспертизы проектной документации	