

## Новый порядок проведения капитального ремонта многоквартирных домов

### Уважаемый собственник!

Вам необходимо внимательно ознакомиться с данной информацией, так как от понимания нижеизложенного зависит, как будет проводиться капитальный ремонт Вашего многоквартирного дома!

Начиная с 2014 года в Российской Федерации вводится новый порядок проведения капитального ремонта многоквартирных домов на основании Региональной программы капитального ремонта каждого субъекта Российской Федерации.

Что должен знать каждый собственник в связи с введением нового порядка проведения капитального ремонта?

Во-первых, право выбора способа формирования фонда капитального ремонта закреплено за общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Если собственники не определяют способ формирования фонда капитального ремонта самостоятельно, данное решение за них примет орган местного самоуправления.

Во-вторых, в связи с принятием Региональной программы капитального ремонта на каждого собственника помещений (жилых и нежилых) в многоквартирных домах возлагается обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт. Собственники помещений многоквартирного дома могут принять решение только об уплате взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

В-третьих, собственники помещений многоквартирного дома должны принимать решение о проведении капитального ремонта в сроки, предусмотренные Региональной программой капитального ремонта. В случае отсутствия такого решения, решение о капитальном ремонте будет принято органом местного самоуправления.

Для реализации программы будут формироваться фонды капитального ремонта.

Способы формирования фонда капитального ремонта можно разделить на три варианта:

I вариант: формирование фонда капитального ремонта на специальном счете в банке, открытым непосредственно ТСЖ (ЖСК);

II вариант: формирование фонда капитального ремонта на специальном счете в банке, открытым региональным оператором для конкретного многоквартирного дома;

III вариант: формирование фонда капитального ремонта на общем специальном счете в банке, открытым региональным оператором, на который будут поступать деньги всех собственников (так называемый «общий котел»).

Что такое региональный оператор? Это некоммерческая организация, созданная Правительством Московской области для формирования фондов капитального ремонта и проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Правительство Московской области полностью несет ответственность за действия регионального оператора.

Если Вы согласны с тем, чтобы Ваши денежные средства поступали на общий счет, открытый региональным оператором (III вариант), в этом случае решение примет за Вас администрация муниципального образования, в котором расположен Ваш многоквартирный дом.

Если же Вы, непосредственного заинтересованы в сборе денег для ремонта исключительно Вашего дома, Вам необходимо ВНИМАТЕЛЬНО ознакомиться с данной информацией, Фонда содействия реформированию ЖКХ и иных информационных источниках по данной тематике.

Права и обязанности собственников при организации и проведении капитального ремонта различаются в зависимости от реализованного способа управления многоквартирным домом.

### Если многоквартирным домом управляет ТСЖ либо ЖСК (иной специализированный потребительский кооператив)

При таком способе управления многоквартирным домом собственники обязаны в течение двух месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта принять и реализовать либо I вариант формирования фонда либо II вариант, указанные выше.

Принятие данного решения означает проведение собственниками общего собрания собственников в порядке, предусмотренном ст.ст.44-48 Жилищного кодекса РФ. При этом обратите внимание, что решение о выборе способа формирования капитального ремонта должно быть принято не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В этот короткий двухмесячный срок необходимо: открыть специальный счет капитального ремонта в кредитной организации, передать копию протокола общего собрания и выписку по счету в Госжилинспекцию Региональному оператору. Срок начинает течь со дня официального опубликования региональной программы капитального ремонта.

Если собственники принимают решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, тогда ими должны быть определены и зафиксированы в протоколе общего собрания собственников

следующие сведения:

1. Выбор одного из способов формирования фонда капитального ремонта: — формирование фонда капитального ремонта на специальном счете (I вариант) — формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (II вариант) Вопросы, включаемые в повестку собрания с указанием, что они рассматриваются только в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете;
2. размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
3. перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;
4. сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
5. владелец специального счета;
6. кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети «Интернет».

Если собственники в течение указанного срока не примут решение о способе формирования фонда капитального ремонта, то указанное решение за них принимает орган местного самоуправления и фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора (централизованное накопление).

Обратите внимание, что в данной ситуации, если впоследствии собственниками будет принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете (даже если оно будет принято в течение третьего месяца со дня официального опубликования региональной программы капитального ремонта), вступит оно в силу только по истечению двух лет со дня его направления региональному оператору. Иными словами, перевод денежных средств со счета регионального оператора на специальный счет будет возможен только по истечению двухлетнего периода со дня принятия такого решения собственниками.

#### **Если домом управляет управляющая компания.**

Собственники так же в течение двух месяцев со дня официального опубликования региональной программы капитального ремонта вправе принять только одно решение предусмотренное II вариантом, то есть принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытым для конкретного дома региональным оператором и передать протокол в УК и Региональному оператору.

Следует знать, при управлении домом управляющей компанией, единственным владельцем специального счета может быть только региональный оператор.

#### **Управляющая компания владельцем счета быть не может.**

Также собственникам следует помнить, что если они не примут решение о способе формирования фонда капитального ремонта, то такое решение за них примет орган местного самоуправления и решение это будет о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.