

ЧТО ДЕЛАТЬ ПОСЛЕ ВКЛЮЧЕНИЯ ДОМА В РЕГПРОГРАММУ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ ПОСЛЕ ОФИЦИАЛЬНОГО ОПУБЛИКОВАНИЯ УТВЕРЖДЕННОЙ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ У СОБСТВЕННИКОВ ЕСТЬ **4 МЕСЯЦА**, ЧТОБЫ ОПРЕДЕЛИТЬСЯ СО СПОСОБОМ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

1 СПОСОБ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЁТ ДОМА



ОСОБЕННОСТИ

- ▶ Специальный счёт открывается по каждому дому (на каждый дом – один счёт) и собранные средства направляются только на капитальный ремонт этого дома на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме
- ▶ Собственники сами определяют сроки, перечень и виды работ по капитальному ремонту (работы могут быть выполнены раньше, но не позднее сроков, определенных в региональной программе)
- ▶ Ответственность за организацию и проведение капремонта полностью на плечах собственников. Необходимо самостоятельно выбирать банк и работать с ним, формировать и доставлять платежные документы, вести претензионную работу, подбирать подрядную организацию, проверять сметы, контролировать и принимать работы


2 СПОСОБ СЧЁТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА НКО «ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД»



ОСОБЕННОСТИ

- ▶ Денежные средства собираются в «общий котёл» и расходуются на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (МКД) на возвратной основе в пределах одного муниципалитета
- ▶ Ремонт проводится в соответствии со сроками, утвержденными в региональной программе
- ▶ Региональный оператор сам занимается вопросами капремонта: выбирает банки, аккумулирует взносы, выставляет платежные документы, ведет претензионно-исковую работу, выступает тех. заказчиком работ по капитальному ремонту, привлекает и контролирует подрядчиков, финансирует расходы

ИЗМЕНИТЬ
СПОСОБ МОЖНО В
ЛЮБОЙ МОМЕНТ


Капремонт23.РФ
 НКО «ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД»
СЧЁТ РЕГОПЕРАТОРА

3 МЕСЯЦА

1 МЕСЯЦ


СПЕЦ.СЧЁТ

При любом способе формирования фонда собственники обязаны своевременно уплачивать взносы на капитальный ремонт

ст.170-173 ЖК РФ
Закон 2735-КЗ от 01.07.13

10 ШАГОВ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПРЕМОНТА

Шаг №1: Убедиться, что дом включен в региональную программу капремонта

- Ознакомиться с программой можно на сайте регионального оператора (НКО «Фонд капитального ремонта МКД»): капремонт23.рф в разделе «Узнать всё о своём доме» - подразделы «Найти свой дом» или «Региональная программа»

Шаг №2: Инициировать собрание собственников

- Собрание иницируется и проводится строго в соответствии с положениями ЖК РФ
 - Инициатором собрания могут выступить: любой из собственников, управляющая организация, правление ТСЖ или жилищного кооператива по письменному обращению собственников, которые обладают не менее 10% от общего количества голосов (ч.2,ч.6,ч.7 ст.45 ЖК РФ)
- В случае, если собрание не было проведено по инициативе собственников, то такое собрание созывает орган местного самоуправления в срок не позднее чем за месяц до последней даты принятия и реализации решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (ч.6 ст.170 ЖК РФ)
- В случае, если собственники помещений в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или его не реализовали, то органы местного самоуправления принимают решение о накоплении средств фонда капремонта на счете регионального оператора (НКО «Фонд капитального ремонта МКД») (ч.7 ст.170 ЖК РФ)

Шаг №3: Подготовить сообщение о собрании* и составить повестку дня

При выборе специального счета дома, в повестке дня должны быть указаны вопросы**:

- Определение размера ежемесячного взноса на капремонт (не может быть меньше минимального размера, установленного в крае, – 6,95 р / кв.м. (с 01.01.2022)
- Определение владельца специального счета (им может выступать: управляющая организация, ТСЖ, жилищный кооператив, региональный оператор);
- Выбор кредитной организации, в которой будет открыт счет, из установленного перечня банков (ежеквартально публикуется на сайте ЦБ РФ, ст.176 ЖК РФ);
- Выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов; ведению специального счета (ч.3, ст. 175 ЖК РФ)
- Определение источников финансирования расходов по содержанию специального счета, если такое финансирование будет предусмотрено договором с кредитной организацией, обслуживающей специальный счет, ч.3, ст. 175 ЖК РФ (фонд капитального ремонта, сформированный исходя из минимального размера взноса, не может быть расходован на содержание специального счета, ч.1 ст.174 ЖК РФ);
- Выбор уполномоченного лица на представление интересов собственников помещений в МКД

* ч.5 ст.45 ЖК РФ

** ст.170 ЖК РФ

10 ШАГОВ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПРЕМОНТА

Шаг №4: Направить сообщение о собрании *

- Сообщение должно быть направлено в срок не позднее 10 дней до даты проведения собрания (ч.4 ст.45 ЖК РФ)
- Сообщение должно быть направлено всем собственникам помещений в МКД

Способы оповещения собственников:

- Почтой. Заказным письмом (или иным способом направления, определенном решением общего собрания собственников помещений в МКД)
- Нарочно. Под роспись в журнале уведомлений о получении
- Размещено в помещении в МКД, если такое помещение определено решением общего собрания собственников
- С использованием ГИС ЖКХ : dom.gosuslugi.ru (ст.47.1 ЖК РФ)

* ч.4 ст.45 ЖК РФ

Шаг №5: Провести общее собрание собственников помещений в МКД

Собрание может быть проведено в очной, в заочной и очно-заочной форме (ст.44-48 ЖК РФ)

Требования к проведению общего собрания в очной форме*:

- Решение собрания собственников по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта будет правомочно, если его примут собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа (ч.1 ст.46 ЖК РФ)
- Учет голосов по вопросам повестки дня ведется председателем или секретарем собрания (либо счетной комиссией при ее наличии) и фиксируется в протоколе общего собрания
- Участники голосования проходят регистрацию, которая фиксируется в реестре и прикладывается к протоколу. Указываются:
 - ФИО собственника и номер помещения;
 - Реквизиты правоустанавливающего документа на помещение и площадь помещения по документу;
 - Сведения о представителе собственника и документа, удостоверяющего его полномочия;

- В решении собственника, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:
 - сведения о лице, участвующем в голосовании;
 - сведения о документе, подтверждающем право собственности
 - решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Собственники могут голосовать как лично, так и через своего представителя на основании нотариальной доверенности(ч.1 ст.48 ЖК РФ)

Повестка дня общего собрания собственников не может быть изменена

Количество голосов каждого собственника пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД (ч.3 ст.48 ЖК РФ)

Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника, то есть, чем большей площадью помещения(й) в многоквартирном доме владеет собственник, тем больше у него голосов на собрании

* ст.48 ЖК РФ

10 ШАГОВ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПРЕМОНТА

Шаг №6: Провести общее собрание собственников в заочной форме*

В случае, если общее собрание собственников в очной форме не имело кворума, собрание собственников проводится в заочной форме

- До собственников доводится сообщение о проведении заочного голосования
- Решения собственников оформляются письменно на бланке бюллетеня и направляются по месту или адресу, который указан в сообщении о проведении голосования, в том числе с использованием ГИС ЖКХ
- Решение собственника для голосования должно содержать:
 - ФИО собственника и номер помещения;
 - реквизиты правоустанавливающего документа на помещение и площадь помещения по документу;
 - сведения о представителе собственника и документа, удостоверяющего его полномочия;
 - решения собственника по вопросам повестки собрания.

Собственники имеют право голосовать как лично, так и через своего представителя на основании нотариальной доверенности (ч.1 ст.48 ЖК РФ)

Принявшими участие в голосовании считаются собственники, чьи решения были получены до даты окончания их приема (указывается в сообщении).

Количество голосов каждого собственника пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество (ч.3 ст.48 ЖК РФ)

Решение собрания собственников по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта будет принято, если за него проголосуют собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа (ч.1 ст.46 ЖК РФ).

* ч.1 ст.47 ЖК РФ

Шаг №7: Оформить протокол общего собрания собственников помещений в МКД*

- Решения общего собрания собственников МКД оформляются протоколами (ч.1 ст.46 ЖК РФ, приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр)
- К протоколу прилагается список и реестр собственников помещений МКД
- Протокол голосования подписывается председателем, секретарем собрания, лицом, ведущим подсчет голосов

- Протокол голосования должен содержать сведения о:
 - дате, месте и форме проведения общего собрания;
 - повестке дня общего собрания;
 - решение по вопросам повестки дня общего собрания, в отдельности по каждому вопросу повестки дня собрания.

* ст.46 ЖК РФ

10 ШАГОВ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПРЕМОНТА

Шаг №8: Довести до собственников решение собрания

- Решения общего собрания собственников помещений в МКД доводятся до сведений всех собственников помещений путем размещения сообщения об этом в помещении МКД, определенном решением собрания собственников и доступном для всех собственников помещений в многоквартирном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений. (ч.3 ст.46 ЖК РФ) или с использованием ГИС ЖКХ
- В случае если решением собственников не определено помещение в МКД для размещения данного вида сообщений, то собственников необходимо уведомить нарочно, либо заказным письмом.

Срок уведомления собственников о принятом решении – не позднее 10 дней с даты принятия решения (ч.3 ст.46 ЖК РФ).

Шаг №10: Отправить уведомления

- В адрес регионального оператора, если собственники решили накапливать средства на счете регионального оператора или специальном счете, владельцем которого выбрали регионального оператора, с приложением заверенных копий протокола и списка собственников
АДРЕС: 350020 Краснодар, Рашпилевская, 179/1, литер Б
- В адрес государственной жилищной инспекции Краснодарского края, если собственники приняли решение накапливать взносы на специальном счете, с приложением заверенных копии протокола и списка собственников
АДРЕС: 350020, г. Краснодар, ул. Красная, 178.

В ГЖИ КК в любом случае необходимо предоставить 2 пакета документов:

Оригинал протокола общего собрания и решений на хранение (ст.46.1.1)

Заверенные копии вышеуказанных документов для включения в реестр специальных счетов

Шаг №9: Открыть специальный счёт

- Специальный счет открывается в банке в соответствии с ЖК РФ и особенностями, установленными указанным Кодексом. Денежные средства, внесенные на специальный счёт, используются на цели, указанные в ст. 174 ЖК РФ
- Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней со дня его открытия обязан уведомить по утвержденной форме государственную жилищную инспекцию Краснодарского края, с приложением копий: протокола и решений общего собрания, списка собственников помещений в МКД, реестра собственников, участвовавших в голосовании, справки банка об открытии специального счета
- Ежеквартально, по состоянию на первый день, следующий за отчетным кварталом, не позднее пятого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставлять в ГЖИ сведения о:
 - размере средств, начисленных в качестве взносов на капремонт
 - размере средств, поступивших в качестве взносов на капремонт
 - размере средств, израсходованных на капремонт со спец.счета
 - размере остатка средств на специальном счете
 - Заключении договора займа и (или кредитного договора на капремонт с заверенными копиями таких договоров)(Закон КК от 1 июля 2013 года №2735-К3)
- Предоставить региональному оператору(НКО «Фонд капитального ремонта МКД») копию протокола, уведомления ГЖИ КК и справки (договора) об открытии специального счета (с указанием адреса дома)
- В случае, если владелец специального счета – региональный оператор, собственникам необходимо передать протокол общего собрания региональному оператору, процедура открытия специального счета и предоставление отчетности в ГЖИ КК осуществляется региональным оператором

10 ШАГОВ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПРЕМОНТА

ОСОБЕННОСТИ ОТКРЫТИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА В КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ

- 1. Специальный счет может быть только один на МКД
- 2. Владельцем специального счета может быть: управляющая организация, жилищный кооператив (ЖК), товарищество собственников жилья (ТСЖ), региональный оператор
- 3. Специальный счет открывается в банке в соответствии с ЖК РФ (ч.2 ст.176 ЖК РФ)
- 4. Операции по специальному счету регламентированы ст. 177 ЖК РФ, объем фонда, сформированного из расчета минимального размера взноса, предусматривает расходование средств только на цели проведения капитального ремонта (ч.1 ст. 174 ЖК РФ).
- 5. Перечень кредитных организаций соответствующих условиям ЖК РФ для открытия специального счета ежеквартально публикуется на сайте Центрального банка РФ (<http://cbr.ru/credit/listfz.asp>).
- 6. Если собственники МКД примут решение о накоплении фонда на специальном счете и владельцем специального счета выберут регионального оператора, то кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, должна осуществлять деятельность на территории Краснодарского края (ч.4.5 ст.170 ЖК РФ).

ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О ВЫБОРЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА СОСТАВЛЯЕТ **4 МЕСЯЦЕВ** С ДАТЫ ОФИЦИАЛЬНОГО ОПУБЛИКОВАНИЯ УТВЕРЖДЕННОЙ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

В случае, если собственники помещений в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или его не реализовали, то органы местного самоуправления принимают решение о накоплении средств фонда на счете регионального оператора (ч.7 ст.170 ЖК РФ)

