

Уважаемые собственники помещений в многоквартирных домах по ул. Лескова!

В соответствии с п.3 ст. 169 Жилищного кодекса РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, **в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.**

В Региональную программу из домов ЖК «Оазис» на сегодняшний день включен только дом № 29. Дом № 29 включен в региональную программу 14.07.2014 г.

Таким образом, вносить взносы на капитальный ремонт обязаны только собственники дома № 29 начиная с 01.04.2015 г.

До этого времени собственники помещений дома №29 для проведения капитального ремонта должны сделать следующее:

I. На общем собрании собственников помещений дома (до 13.01.15 г.) выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта дома:

1. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете — денежные средства на капитальный ремонт дома накапливаются на специальном счете в банке (Сбербанк, Газпромбанк, ВТБ и др.)

Особенности формирования фонда капитального ремонта дома на специальном счете состоят в следующем:

- а) собственники помещений вправе формировать фонд кап. ремонта только на одном специальном счете;
- б) на спец. счете могут накапливаться средства на кап. ремонт только одного мкд;
- в) денежные средства на спец. счете принадлежат только собственникам помещений мкд;
- г) средства со спец. счета могут расходоваться на проведение кап. ремонта того мкд, собственники помещений в котором сформировали фонд кап. ремонта на этом счете, и не могут расходоваться на кап. ремонт других мкд.
- д) контроль за операциями по спец. счету осуществляет банк;
- е) для расходования средств необходимо решение общего собрания собственников;
- ж) на денежные средства находящиеся на спец. счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета (кроме обязательств по договорам на проведение кап. ремонта);

з) установлен минимальный размер фонда кап. ремонта в размере 40% от предельной стоимости кап. ремонта. т.е. по его достижении собственники вправе принять решение (2/3 голосов на общем собрании) о приостановлении уплаты взносов на кап. ремонт за исключением должников. Собственники вправе установить размер фонда капремонта в большем размере;

ж) в случае признания владельца спец. счета банкротом, на денежные средства не может быть обращено взыскание.

Открыть специальный счет в банке, т.е. владельцем спец. счета может быть:

- с 01.01.2015 г. — управляющая компания;

- региональный оператор. Региональным оператором является Фонд модернизации и развития ЖКХ муниципальных образований НСО (www.fondgkh-nso.ru).

2. Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора (РО)

Особенности формирования фонда капитального ремонта у РО состоят в следующем:

- а) взносы собственников помещений в мкд перечисляются на счет РО;
- б) РО может расходовать средства, полученные за счет платежей собственников в одних мкд, на проведение кап. ремонта других мкд;
- в) средства на проведение кап.ремонта, сформированные на счете РО, могут использоваться только на финансирование кап.ремонта. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов РО не допускается;
- г) если для средств для проведения кап. ремонта недостаточно, то РО использует средства, полученные за счет собственников помещений в других мкд. Собственники помещений возмещают региональному оператору средства, израсходованные на кап. ремонт дома сверх сформированного фонда кап. ремонта, за счет последующих взносов на кап.ремонт;
- д) денежные средства на проведение кап. ремонта принадлежат РО. Собственники вправе требовать от РО выполнения кап. ремонта в объеме и сроки, установленные рег.программой;
- е) минимальный размер фонда кап. ремонта не установлен. Собственники будут перечислять взносы РО постоянно;
- ж) Новосибирская область несет дополнительную (субсидиарную) ответственность за исполнение РО обязательств перед собственниками.

II. Фонд капитального ремонта состоит из:

- обязательных взносов на кап. ремонт. Минимальный размер взноса на кап. ремонт на 2014 г. составляет 5,60 руб. за 1 кв. м.; на 2015 г. — 6,10 руб. за 1 кв. м. Собственники могут увеличить размер взноса на кап. ремонт. Часть средств за счет увеличения взноса может использоваться для финансирования любых работ;
- процентов, за несвоевременную уплату взносов (1/300 ставки рефинансирования);
- процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящихся на спец. счете;
- доходов от передачи в пользование объектов общего имущества (по решению общего собрания).

III. Порядок проведения собрания.

На общем собрании собственники помещений должны избрать:

1. Способ формирования фонда кап. ремонта на специальном счете либо у регионального оператора.

1.1. Если собственники избрали способ формирования фонда на спец. счете (2/3 голосов от общего числа голосов собственников), то помимо этого нужно принять еще несколько решений:

- а) размер ежемесячного взноса на кап ремонт, который должен быть не меньше, чем минимальный размер взноса (на 2015 г. — 6,10 руб. за 1 кв. м);
- б) перечень работ, который должен быть не меньше чем перечня работ, установленной региональной программой кап. ремонта. В нашем случае это ремонт:

Инженерной системы холодного водоснабжения
Инженерной системы горячего водоснабжения
Подвальных помещений
Системы электроснабжения
Лифтового оборудования

Плановый год проведения кап. ремонта — 2034 г.

!Перечень работ может быть изменен по решению общего собрания при необходимости!

! Региональная программа размещена на сайте [www.kapremont.nso.ru/!](http://www.kapremont.nso.ru/)

Дополнительные работы, которые финансируются исходя из минимального размера взноса на кап. ремонт:

- разработка проектной документации (в случае необходимости);
- проведение экспертизы проектно-сметной документации;
- энергетическое обследование дома;
- техинвентаризация и паспортизация дома.

в) срок проведения кап. ремонта общего имущества мкд;

г) о владельце спец. счета. В нашем случае это региональный оператор либо с 01.01.2015 г. — управляющая компания;

д) о кредитной организации, в которой будет открыт спец. счет. Информация о таких организациях размещена на сайте ЦБ: www.cbr.ru/credit/listfz.asp (Сбербанк, Газпромбанк, ВТБ и др).

1.2. Если собственники помещений избрали способ формирования фонда капитального ремонта у РО (не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников).

1.2.1. После проведения собрания РО направляет собственникам либо УК проект договора о формировании фонда кап. ремонта и об организации проведения кап.ремонта. Собственники вправе направить РО протокол разногласий.

1.2.2. Взносы на кап. ремонт уплачиваются собственниками на основании платежных документов, представленных РО.

!Способ формирования фонда кап.ремонта может быть **изменен** на основании решения общего собрания, но вступление решение в силу зависит от первоначального способа формирования фонда кап.ремонта!

IV. Организация и финансирование кап. ремонта.

Проведение капитального ремонта, т.е. распоряжение средствами на кап.ремонт осуществляется на основании **решения общего собрания собственников**. Способ формирования фонда капремонта влияет на его организацию и финансирование.

1. Способ формирования фонда кап.ремонта — специальный счет.

а) Владелец счета не занимается организацией кап. ремонта.

б) Предложение по срокам кап.ремонта, перечня работ их стоимости, финансированию представляет УК не позднее 6 мес. до наступления 2034 г.

в) Собственники рассматривают предложение УК и на общем собрании принимают решение о проведении капремонта (2/3 голосов), утвердив:

- перечень работ по капремонту;
- смету расходов на кап.ремонт;
- сроки проведения;
- источники финансирования.
- лицо, принимающее работы по кап ремонту.

г) Если собрание и капитальный ремонт не будут проведены, а ремонт необходим, администрация Октябрьского района, мэрия г.Новосибирска принимает решение о прекращении формирования фонда кап. ремонта на спец. счете и передаче средств РО и принимает решение за собственников!

!Для перечисления средств банком со спец. счета нужно решение собрания, договор на выполнение работ, акт выполненных работ. Ответственность за организацию капремонта и его результаты несут собственники!

Если средств для кап.ремонта недостаточно, то возможно следующее:

Собственники могут привлекать кредиты банка, для погашения используя средства на спец. счете или средства субсидий РФ. Кредит может получить УК на основании решения общего собрания.

2. Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора.

- а) РО сам организует проведение кап. ремонта в объеме и сроки, установленные региональной программой;
- б) предложение по проведению кап. ремонта направляет РО;
- в) собственники утверждают предложение РО на собрании. Решение носит скорее формальный характер, хотя оно и необходимо;
- г) если решение собственниками о проведении кап ремонта не принято, администрация района и мэрия принимают решение о проведении кап.ремонта в соответствии с рег.программой и предложениями РО;
- д) РО несет ответственность перед собственниками за формирование фонда кап.ремонта его организацию, за подрядные организации, выполняющие работы по кап.ремонту;
- е) при недостаточности средств на кап. ремонт РО может использовать средства других мкд. или средства субсидий РФ.

!Реализация решений, принятых собственниками будет определяться решениями РО!

!Собственники по собственной инициативе могут принять решение о проведении ремонта!

V. Меры государственной поддержки.

1. Государственная поддержка на проведение капитального ремонта предоставляется при определенных условиях:

а) Гос.поддержка предоставляется:

- управляющим организациям;
- региональному оператору.

б) При условии формирования фонда кап.ремонта в размере не менее 95% от общего объема взносов на 01.01.2034 г.

!При неуплате взносов на капитальный ремонт дом лишается государственной поддержки на кап.ремонт!

!В случае не проведения кап.ремонта (например, при нехватке денежных средств), а кап.ремонт будет необходим, администрация Октябрьского района, мэрия г.Новосибирска принимает решение о прекращении формирования фонда кап. ремонта на спец. счете и передаче средств РО. Ремонт будет проведен из общих средств, собственники обязаны возместить средства за счет последующих взносов!