

Приложение №3
к бюллетеню для голосования
на годовом общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г.Санкт-Петербург, ул. Парашютная, д. 27, корп. 1

26.12.2012 вступил в силу Федеральный закон от 25.12.2012 N 271-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (далее по тексту – Закон).

В соответствии с Законом были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, предметом которых является регулирование вопросов регламентирующих порядок проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД)

Основной новеллой является то, что государство **обязалось организовывать проведение капитального ремонта** общего имущества в многоквартирных домах, в том числе принимать решения о том, когда и при каких условиях наступает необходимость проведения такого ремонта, **за счет средств собственников помещений** в таких домах. Создается некий финансовый «общий котел» средств собственников многих домов, относящихся к ведению одного регионального оператора, из которого, по мере необходимости, будет проводиться оплата работ по капитальному ремонту.

В случае, когда управление МКД осуществляется назначенной собственниками управляющей компанией, законодатель определяет, что организовывать проведение капитального ремонта МКД можно только посредством участия регионального оператора. Управляющие компании не могут принять участие в управлении фондом в котором аккумулируются денежные средства, предназначенные для осуществления ремонта. Средствами будет управлять региональный оператор.

Для практического применения новелл необходимо было издание ряда нормативных актов, в т.ч. законов субъектов федерации, определяющих минимальные размеры фондов капитального ремонта и **ежемесячных взносов** на их формирование, утверждение региональных программ капитального ремонта.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 №84 была утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге, что дает возможность собственникам общего имущества МКД вынести на общее голосование вопросы, касающиеся проведения капитального ремонта общего имущества в своих МКД.

Сроки, в которые необходимо принять такое решение устанавливаются субъектом РФ, либо не позднее **2-х месяцев** после официального опубликования утвержденной **региональной программы капремонта** в которую включен такой МКД (ч.5 ст.170 ЖК).

Региональный оператор.

► Ст.178 ЖК РФ вводит новое лицо, со специальной правоспособностью – региональный оператор. Это некоммерческая организация, созданная в организационно-правовой форме фонда, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Создается региональный оператор субъектом РФ – городом Санкт-Петербургом. В своей деятельности региональный оператор руководствуется законами и нормативно-правовыми актами федерации и субъекта.

► Субъект Российской Федерации – город Санкт-Петербург несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах (ч.6 ст.178, ч.2 ст.188 ЖК).

► Имущество регионального оператора формируется за счет взносов учредителя; платежей собственников, формирующих фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора (ст. 169 ЖК РФ), иных источников.

► Региональный оператор собирает и расходует средства собственников на капитальный ремонт, осуществляет функции технического заказчика.

► Средства, полученные от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы только на капитальный ремонт общего имущества и на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах,

собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

► Согласно п. 3 ст. 170 ЖК РФ могут быть разные способы накопления денег а) на специальном счёте, владельцем которого будет региональный оператор, б) на счетах самого регионального оператора. В первом случае это индивидуализированный счёт конкретного дома, а во втором – общий счет всех МКД регионального оператора. Режим распоряжения денежными средствами на специальном счете одинаков, вне зависимости от вида владельца (распоряжение на основании решения общего собрания собственников в МКД).

► Для обособления средств собственников, собираемых на капитальный ремонт МКД, в котором управление осуществляется управляющей компанией (чтобы средства не поступали на общий счет регионального оператора), по решению собственников возможно открытие специального счета, владельцем которого будет региональный оператор (п.3.ст.175 ЖК), но режим расходования средств допускает их использование только в отношении конкретного МКД.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете.

Утверждение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

► Минимальный размер фонда, предназначенного для капитального ремонта, как и минимальный платеж, определяются законом субъекта федерации – города Санкт-Петербурга. Собственники, своим решением могут его увеличить в отношении своего дома. Когда необходимая сумма будет собрана, собственники помещений могут созвать собрание и приостановить обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (ч.8 ст.170 ЖК). В части превышающей минимальный размер фонда собственники вправе самостоятельно определить любые работы и услуги, необходимые для выполнения капремонта.

► Сроки внесения ежемесячных платежей на капитальный ремонт и ответственность за их невнесение совпадает со сроками и ответственностью, установленными в отношении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

► Управляющая компания имеет возможность контролировать сумму на счете регионального оператора – информация о размере начисленных и уплаченных взносах, размере средств потраченных на капитальный ремонт, размере задолженности предоставляется по запросу (ч.2 ст.183 ЖК).

Выбор владельца специального счета.

► Региональный оператор будет являться владельцем специального счёта, открытого по решению собственников МКД (п. 3 ст. 175 ЖК). Режим распоряжения денежными средствами на специальном счете одинаков, вне зависимости от вида владельца.

► Распоряжение осуществляется на основании решения общего собрания собственников в МКД.

► Для открытия расчетного счета в кредитной организации, выбранной жильцами, потребуется подтверждение волеизъявления собственников о том, кто будет являться владельцем счета. Именно для этого вопрос выносится на общее голосование.

Выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

► При формировании фонда на счете регионального оператора выбор кредитной организации, в которой региональным оператором будет открыт такой счет, осуществляется собственниками помещений в МКД (ст.170 ЖК). При этом в случае формирования фонда у регионального оператора собственники помещений должны заключить с ним договор об этом.

► Региональный оператор может быть владельцем специального счёта, открытого по решению собственников МКД (п. 3 ст. 175 ЖК).

► Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

► В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Утверждение лица, уполномоченного направить в адрес регионального оператора копию протокола настоящего собрания.

Утверждение лица, уполномоченного заключить от имени собственников помещений в многоквартирном доме договор с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта.

► Для подтверждения полномочий ООО «ЮИТ Сервис» по передачи копии протокола региональному оператору и для того, чтобы ООО «ЮИТ Сервис» могло выступить стороной по договору с региональным оператором, представляя интересы жильцов МКД, необходимо утвердить ООО «ЮИТ Сервис» в качестве лица уполномоченного совершить эти действия.

Утверждение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

► Поскольку региональной программой утвержден перечень работ и сроки их проведения собственникам МКД предлагается утвердить минимальный перечень работ и сроки их проведения, установленные региональной программой.

Решение о проведении капитального ремонта (в котором устанавливаются сроки проведения ремонта, объем работ, смета расходов, источники финансирования) принимается квалифицированным большинством собственников МКД в любое время.

При этом, если уже есть утвержденная региональная программа, в которую включен данный дом, то управляющая компания либо региональный оператор (если фонд формируется на счете у регионального оператора) за 6 месяцев до года, в котором запланирован капремонт направляет собственникам предложения по капремонту (сроки, работы, смета, финансирование).