

Информация по общему собранию собственников помещений по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете

На собственников помещений в многоквартирном доме возложена обязанность по внесению ежемесячных взносов на капитальный ремонт в размере, не ниже устанавливаемого субъектом Российской Федерации минимального размера такого взноса, в целях формирования фонда капитального ремонта конкретного многоквартирного дома.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта за счет взносов на проведение капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора (далее – формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора);
- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете).

Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора минимизирует работу собственников помещений по организации проведения капитального ремонта, так как обязанность по его организации и проведению полностью перекладывается на регионального оператора, созданного субъектом Российской Федерации.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете предполагает необходимость активного участия собственников помещений в многоквартирном доме в процессе организации проведения капитального ремонта.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, за счет фонда капитального ремонта многоквартирного дома, сформированного исходя из минимального размера взноса собственников помещений, в обязательном порядке должны быть проведены следующие работы:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Независимо от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома капитальный ремонт должен быть проведен в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта субъекта Российской Федерации.

В региональной программе для дома 9в по ул.Строителей сроки проведения капитального ремонта 2041-2043гг.

Для проведения капитального ремонта многоквартирного дома собственникам помещений необходимо провести последовательно два общих собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

1) для принятия решения о способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

2) для принятия решения о проведении капитального ремонта.

Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта возложено на органы государственной власти субъекта Российской Федерации путем принятия нормативных правовых актов о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

Контроль за выбором и реализацией собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, перечислением взносов в фонд капитального ремонта, а также своевременностью проведения капитального ремонта осуществляет ГЖИ Нижегородской обл.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете принимается на общем собрании собственников помещений, проводимом в соответствии со ст.ст. 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации 2.1.

В соответствии с п. 2 ст. 176 ЖК РФ 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 на своем официальном сайте в сети «Интернет» <http://www.cbr.ru> ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют названным требованиям.

Порядок открытия специальных счетов в кредитных учреждениях определен Письмом ЦБ РФ от 12.09.2014 г. № 41-2-2-5/1657, Инструкцией Банка России от 30.05.2014 N 153-И "Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов»;

Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (в Нижегородской области 6,3 руб./кв.м.). На голосование может быть вынесено предложение об определении размера взноса на капитальный ремонт, превышающего минимальный размер взноса, установленный в Нижегородской области.

При расчете предложения по размеру взноса на капитальный ремонт, необходимо учитывать сроки проведения капитального ремонта многоквартирного дома, установленные Региональной программой, необходимость включения дополнительных видов работ по капитальному ремонту и другие вопросы, которые могут повлиять на необходимость

установления взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный в Нижегородской области.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, должен быть определен в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный Региональной программой.

В случае принятия собственниками решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не могут быть позднее сроков, установленных Региональной программой;

В таблице приведены данные по кворумам для собрания по формированию фонда капитального ремонта общего имущества на спецсчете.

№	Решения ОСС	Кворум	Основание
Формирование фонда капитального ремонта на спецсчете			
1	О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта.	Не менее 2/3	ст. 44 ч.2, п.1), ст. 46 ч.1
2	О выборе способа формирования фонда капитального ремонта	Более 50%	ст. 44 ч.2, п.1.1), ст.46 ч.1
3	О выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета, заключении депозита в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, совершении операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете	Не менее 2/3	ст. 44 ч.2, п.1.1-1, ст. 46 ч.1
4	О получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	Не менее 2/3	ст. 44 ч.2, п.1.1-1), ст. 46 ч.1
5	Внесение денежных средств на специальный депозит	Не менее 2/3	ст. 44 ч.2, п. 1.1-1), ст. 46 ч.1
6	О формировании фонда капитального ремонта на специальном счете	Более 50%	ст. 44 ч.2, п. 1.1), ст. 46 ч.1, ст. 170 ч.3 1)
7	О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт	Не менее 2/3	ст. 44 ч.2, п. 1.1-1), ст. 46 ч.1, ст. 170 ч.4 1)

8	О владельце специального счета	Не менее 2/3	ст. 44 ч.2, п. 1.1-1), ст. 46 ч.1, ст. 170 ч.4 4)
9	О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет	Не менее 2/3	ст. 44 ч.2, п. 1.1-1), ст. 46 ч.1, ст. 170 ч.4 5)

Вы видите, что для принятия решения об открытии спецсчета нужно по практически всем вопросам собрать не менее 2/3 (66,7%) голосов, иначе фонд капремонта будет формировать региональный оператор.