Уважаемые собственники помещений в многоквартирных домах!

С введением раздела IX Жилищного кодекса РФ(далее-ЖК РФ) «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» в 2012 году, на территории Красноярского края началась работа по подготовке нормативной базы для организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в результате чего в июне 2013 года принят Закон красноярского края от 27 июня 2013 года № 4-1451 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края.

 В рамках данного закона сформирована региональная адресная программа капитального ремонта(далее- Программа), в которую вошли все многоквартирные дома расположенные на территории города Енисейска (см. Приложение). В рамках данной Программы планируетсяпровидения ремонта общего имущества многоквартирного дома, а именно:

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.

Непосредственная реализация программы происходит за счет средств вносимых собственниками путем формирования фонда капитального ремонта. Согласно ч.1 ст. 169 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме включенного в региональную адресную программу. Законодательством закреплено два способа формирования фонда капитального ремонта:

1.Перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2.Перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Первый способ формирования фонда капитального ремонта согласно ст.175 ЖК РФ могут реализовать:

1) товарищество собственников жилья (ТСЖ), осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив (ЖК) или иной специализированный потребительский кооператив (СПК).

Для реализации данного способа необходимы следующие условия:

1. **Ваш дом обязан входить в ТСЖ, при этом квартир в котором составляет в сумме не более чем 30 или управление Вашим многоквартирным домом осуществляется ЖК или СПК**
2. **Необходимо провести общее собрание собственников помещений в многоквартирномдомена котором необходимо принять следующие решения:**

**-** Избрать председателя общего собрания собственника помещения и секретаря собрания

**-** Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома

**-**Утвердить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере руб/м2

**-**Утвердитьперечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

**-**Установить сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

**-**Выбрать владельца специального счета

**-**Выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет

**-**Выбратьуполномоченное лицо с возложением обязанности направить в адрес регионального оператора копию протокола настоящего собрания, в случае принятия на нем решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственника помещения (***определили в качестве владельца счета определили регионального оператора***)

**-** Определить источника финансирования расходов по возмещению издержек, связанных с открытием и ведением специального счета, предоставлению платежных документов собственникам и иных расходов, связанных с начислением и сбором взносов на капитальный ремонт

**-**Утвердить порядка уведомления собственников помещений о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме

**-** Выбрать места и адреса хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование по адресу.

Второй способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора реализуется путем проведения общего собрания собственниками помещений многоквартирного дома, на данном собрании отражаются следующие вопросы с принятием следующих решений:

**-** Избрать председателя общего собрания собственника помещения и секретаря собрания

**-** Выбрать способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома

- Выбрать лицо, уполномоченного заключить от имени собственников помещений в многоквартирном доме договор с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта, а также лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома\_\_\_\_\_\_\_\_ во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома, собственника помещения\_\_\_\_\_\_

- Утвердить порядок уведомления собственников помещений о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

- Выбрать места и адреса хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование по адресу.

Уважаемые собственники помещений в многоквартирных домах данные мероприятия необходимо провести в кратчайшие сроки. Данная необходимость вызвана тем что при определении способа формирования фонда капитального ремонта региональная программа будет актуализирована и в нее будут внесены изменения.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем **в течение шести месяцев** после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта (часть 5 статьи 170 Жилищного кодекса).

Если не позднее, чем **за месяц до окончания** вышеуказанного срока решение общего собрания собственников о выборе способа формирования ФКР не будет принято, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе способа формирования ФКР.

Если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования ФКР или такой способ не будет реализован в установленный срок, **орган местного самоуправления принимает решение о формировании ФКР в отношении такого дома на счете регионального оператора** (ч7 ст.170 ЖК РФ)

Для организации и проведения собрания в зависимости от выбранного способа управления могут привлекаться управляющие организации, а так же представители ТСЖ и ЖК

По вопросам связанных с организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах обращаться по телефону 2-49-49 (Москаленко Владимир Александрович, Новожилова Ося Рифовна) или по адресу город Енисейск ул. Бабкина 3 МКУ «Служба муниципального заказа»