



ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

10 ШАГОВ СОБСТВЕННИКОВ МКД К ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Алгоритм действий
собственников МКД после опубликования
региональной программы капитального ремонта

ШАГ №1

Определиться со способом формирования фонда*

*ч.3 ст.170 ЖК РФ

1. Формирование фонда на счете Регионального оператора

Рассматриваются вопросы:

- 1. Выбор способа формирования Фонда на счете Регионального оператора**

2. Формирование фонда на специальном счете

Рассматриваются вопросы (ч.4 ст.170 ЖК РФ):

- 1. Выбор способа формирования Фонда на специальном счете;**
- 2. О размере ежемесячного взноса** (не менее установленного минимума – 5.9р/м², ст.23 Закона КО №293);
- 3. Перечень работ и услуг по капитальному ремонту** в составе не менее утвержденного региональной программой;
- 4. Сроки проведения капитального ремонта**, которые не должны быть позднее сроков, предусмотренных региональной программой;
- 5. Владелец специального счета** (региональный оператор или ТСЖ, ЖСК, ЖК).
- 6. Выбор кредитной организации.**



ШАГ №2

Инициировать собрание собственников

Значимые требования к собранию собственников МКД по вопросу капитального ремонта

1. **Срок принятия и реализации решения** о способе формирования фонда кап. ремонта составляет 6 месяцев с даты официального опубликования утвержденной региональной программы (ч.1 ст.4 Закона КО №293, региональная программа Калининградской области опубликована в газете Калининградская правда от **17 декабря 2014 года**);
2. Инициатором собрания собственников МКД может быть любой из собственников помещения в МКД.
3. 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 (ч.6 ст.170 ЖК РФ).
4. В случае, если собственники помещений не выбрали способ формирования фонда или его не реализовали в установленный срок, то органы местного самоуправления принимают решение о накоплении средств фонда на счете Регионального оператора (ч.7 ст.170 ЖК РФ).



ШАГ №3

Подготовить сообщение о собрании*

*в соотв. с ч.5 ст.45 ЖК РФ

В содержании повестки дня сообщения должны быть указаны вопросы:

1. Выбор **способа формирования** фонда капитального ремонта.
2. **Размер** ежемесячного **взноса** на капитальный ремонт.
3. **Назначение уполномоченного лица** на представление интересов собственников МКД.
4. В случае формирования фонда на специальном счете (основные вопросы):
 - определение владельца специального счета (список определен ч.2 ст.175 ЖК РФ);
 - принятие решения о выборе кредитной организации, обслуживающей с/счет;
 - определение источников финансирования расходов по содержанию специального счета, если такое финансирование будет предусмотрено договором с кредитной организацией, обслуживающей с/счет (фонд капитального ремонта, сформированный исходя из минимального размера взноса, не может быть расходован на содержание специального счета, ч.1 ст.174 ЖК РФ).
5. Определить перечень услуг и/или работ по капитальному ремонту и сроки их проведения (в случае выбора специального счета).



ШАГ №4

Направить сообщение о собрании

Требования к оповещению собственников МКД*:

*В соотв. с ч.4 ст.45 ЖК РФ

1. Оповещение должно быть направлено в срок **не позднее 10 дней** до даты проведения собрания (ч.4 ст.45 ЖК РФ).
2. Оповещение должно быть направлено **всем** собственникам МКД.
3. Способ оповещения собственников:
 - Почтой. Заказным письмом (или иным способом направления, определенном решением собственников МКД).
 - Нарочно. Под роспись в журнале уведомлений о получении.
 - Размещено в помещении МКД, если такое помещение определено решением собственников.



ШАГ №5

Провести общее собрание собственников МКД

Собрание может быть проведено в очной форме – общее собрание, либо в заочной форме (ст.47-48 ЖК РФ).

Требования к проведению общего собрания в очной форме*:

*в соотв. со ст.48 ЖК РФ

1. Решение собрания собственников по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта будет правомочно, если его примут собственники, обладающие более 2/3 голосов от общего числа (ч.1 ст.46 ЖК РФ);
2. Повестка дня общего собрания собственников не может быть изменена;
3. Участники голосования проходят регистрацию в списке, где указываются сведения:
 - ФИО собственника;
 - Номер помещения;
 - Реквизиты правоустанавливающего документа на собственность;
 - Площадь помещения по правоустанавливающему документу;
 - Сведения о представителе собственника и документа удостоверяющего его полномочия;
 - Подпись собственника или его представителя.
4. Собственники имеют право голосовать как лично, так и на основании доверенности (ч.1 ст.48 ЖК РФ);
5. Количество голосов каждого собственника пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество (ч.3 ст.48 ЖК РФ) .



ШАГ №6

Общее собрание собственников в заочной форме

Особенности проведения собрания в заочной форме*:

*в соотв. со ст.47 ЖК РФ

1. В случае, если общее собрание собственников в очной форме не имело кворума, собрание собственников проводится в заочной форме.
2. До собственников доводится сообщение о проведении заочного голосования.
3. Решения собственников оформляются письменно на бланке бюллетеня и направляются по месту или адресу, который указан в сообщении о проведении голосования.
4. Бюллетень для голосования должен содержать сведения:
 - ФИО собственника;
 - номер помещения;
 - реквизиты правоустанавливающего документа на собственность;
 - площадь помещения по правоустанавливающему документу;
 - сведения о представителе собственника и документа удостоверяющего его полномочия;
 - подпись собственника или его представителя;
 - решение собственника по вопросам повестки собрания.
5. Принявшими участие в голосовании считаются собственники, чьи бюллетени были получены до даты окончания их приема (указывается в сообщении).
6. Решение собрания собственников по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта будет принято, если за него проголосуют собственники, обладающие более 2/3 голосов от общего числа (ч.1 ст.46 ЖК РФ).
7. Собственники имеют право голосовать как лично, так и на основании доверенности (ч.1 ст.48 ЖК РФ).
8. Количество голосов каждого собственника пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество (ч.3 ст.48 ЖК РФ).



ШАГ №7

Оформить протокол общего собрания собственников МКД

Особенности составления протокола собрания*:

*в соотв. со ст.46 ЖК РФ

1. Решения общего собрания собственников МКД оформляются протоколами (ч.1 ст.46 ЖК РФ);
2. Протокол голосования должен содержать сведения о:
 - дате, месте и форме проведения общего собрания;
 - повестке общего собрания;
 - решение по вопросам повестки общего собрания, в отдельности по каждому вопросу повестки собрания.
3. Протокол голосования подписывается председателем и секретарем собрания.
4. К протоколу прилагаются список собственников МКД;



**ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**
Калининградской области

ШАГ №8

Довести до собственников решение собрания

Порядок информирования собственников о принятом решении:

1. Решения общего собрания собственников МКД доводятся до сведений всех собственников помещений путем размещения сообщения об этом в помещении МКД, определенном решением собрания собственников (ч.3 ст.46 ЖК РФ).
2. Срок уведомления собственников о принятом решении – не позднее 10 дней с даты принятия решения (ч.3 ст.46 ЖК РФ).
3. В случае если решением собственников не определено помещение МКД для размещения данного вида сообщений, то собственников необходимо уведомить нарочно, либо заказным письмом.



ШАГ №9

Отправить уведомления

Уведомления отправляются:

1. В адрес регионального оператора, если собственники решили накапливать средства на счете регионального оператора или специальном счете, владельцем которого выбрали регионального оператора, с приложением протокола и списка собственников и его копии;
2. В адрес Государственной жилищной инспекции Калининградской области, если собственники приняли решение накапливать взносы на специальном счете, с приложением копии протокола и списка собственников.



ШАГ №10

Заклучить договор с региональным оператором или открыть специальный счет

Счет регионального оператора

В случае выбора накопления фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, или непринятия решения о способе накопления фонда в установленные сроки, собственники обязаны:

1. Заключить договор с региональным оператором (ч.1 ст.181 ЖК РФ);
2. Всю отчетность региональный оператор предоставляет сам в соответствии с требованиями законодательства.

ТСЖ, ЖСК, ЖК и иные СК – владельцы специального счета

1. Открыть специальный счет в кредитной организации, размер собственных средств которой составляет не менее 20 млрд. рублей (ч.2 ст.176 ЖК РФ, список - <http://cbr.ru/credit/listfz.asp>);
2. Владелец специального счета в течение **пяти рабочих дней** со дня его открытия обязан уведомить Государственную Жилищную Инспекцию, с приложением копий: протокола общего собрания, списка собственников МКД, справки банка об открытии специального счета (ч.1 ст.6 Закона КО №293);
3. Ежегодно, до 1 февраля предоставлять в ГЖИ сведения о размере остатка средств на специальном счете (ч.3 ст.6 Закона КО №293);
4. Ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным предоставлять в ГЖИ сведения о поступлении взносов (ч.3 ст.6 Закона КО №293)
5. В случае, если владелец специального счета – региональный оператор, собственникам необходимо передать протокол ОСС региональному оператору, процедура открытия специального счета и предоставление отчетности в ГЖИ осуществляется региональным оператором.

Предельный срок реализации решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта составляет
6 месяцев

с даты официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта МКД



**ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**
Калининградской области

Специальный счет и кредитные организации

Особенности открытия специального счета в кредитных организациях*:

*В соотв. с гл.16 ЖК РФ

1. Специальный счет может быть только один на МКД;
2. Владельцем специального счета может быть: региональный оператор, ТСЖ, ЖК, ЖСК или иной СПК, и управляющая организация;
3. Специальный счет может быть открыт только в российских кредитных организациях, величина собственных средств которых составляет не менее 20 млрд. рублей (ч.2 ст.176 ЖК РФ);
4. Операции по специальному счету четко регламентированы ст. 177 ЖК РФ, а объем фонда сформированного из расчета минимального размера взноса предусматривает расходование средств только на цели капитального ремонта (ч.1 ст. 174 ЖК РФ).

Перечень кредитных организаций удовлетворяющих условиям ЖК РФ для открытия специального счета ежеквартально публикуется на сайте Центрального банка РФ (<http://cbr.ru/credit/listfz.asp>).

Если собственники МКД примут решение накопление 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 Калининградской области (ч.4.5 ст.170 ЖК РФ).



**ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**
Калининградской области



**ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
общего имущества в
многоквартирных домах
Калининградской области**