**Тема 50:«Система капитального ремонта общего имущества в МКД. Права и обязанности участников. Порядок согласования предложения регионального оператора о проведении капитального ремонта в МКД»**

(Слайд 2) Капитальный ремонт многоквартирного дома (МКД) проводится в случаях, когда конструкции или оборудование дома изношены, неисправны, повреждены, не соответствуют требованиям безопасности и их необходимо восстановить или заменить. При таком ремонте, осуществляется замена не менее 50% каждой конструкции и инженерной системы.

В 2014 году во всех регионах России начали работать долгосрочные региональные программы капитального ремонта общего имущества в МКД. На Ставрополье в такую программу включено более 9 тысяч домов. Для них установлены предельные сроки выполнения работ. Основной источник финансирования программ – ежемесячные взносы собственников помещений в МКД. Это обязательство закреплено Жилищным кодексом РФ (раздел IX ЖК РФ).

**Почему я должен платить за капитальный ремонт?**

(Слайд 3) Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме(ст. 39 ЖК РФ).

!!!!В Ставропольском крае обязанность по уплате взносов накапитальный ремонт возникла у собственников помещений (жилых инежилых) в МКД с января 2015 года.

Участвовать в оплате расходов на капитальный ремонт должны владельцы жилых и нежилых помещений во всех домах, включенных в региональную программу капитального ремонта МКД. Эта обязанность появляется одновременно с возникновением права собственности на помещения в доме.

В Ставропольском крае минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен в размере 7,11 руб. с квадратного метра*(постановление правительства Ставропольского края от 01 августа 2017 года № 304-п).*Он может быть и выше, если такое решение было принято на общем собрании собственниками дома.

Постановлением Правительства Ставропольского края от 19.10.2018 года № 450-п предусмотрено плановое увеличение размера взноса на капитальный ремонт с 1 июля 2019 года. Размер взноса будет дифференцирован для разных типов МКД.Так для домов без лифтового оборудования минимальный размер взноса составит 8 руб. 63 коп. за квадратный метр. Для домов, где есть лифты - 9 руб. 63 коп. за «квадрат». До этого времени размер взноса составит 7,11 руб. с квадратного метра.

Введение повышенного размера взноса для домов, оборудованных лифтами, продиктовано необходимостью обновления лифтового хозяйства. Больше 660 подъемников в крае давно выработали свой ресурс и нуждаются в срочной замене.

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе и имеющаяся у него задолженность.

**Способы накопления средств на капремонт**

(Слайд 4) Собственникам жилья дано право выбрать один из двух способов накопления средств на капитальный ремонт:

- в «общем котле» на счете регионального оператора;

- на специальном счете (при этом владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (не меньше 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений) имеет право разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете на**специальном депозитев** банке, соответствующим всем требованиям (ч. 2 статьи 176 ЖК РФ). Перечень банков, соответствующих указанным требованиям, ежеквартально размещается на сайте Центрального банка РФ [cbr.ru](http://www.cbr.ru/))*;*

(Слайд 5) Владельцем специального счета может быть:

* ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких домах;
* осуществляющий управление МКД жилищный кооператив;
* управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

!!! Собственники помещений в МКД вправе выбрать любой из этихспособов. При этом форма управления домом (управляющей компанией,ТСЖ, ЖСК, непосредственный способ управления) значения не имеет.

Для изменения способа накопления требуется решение общего собрания. Проголосовать «за» должны более 50% голосов собственников помещений в МКД.

**Что за организация - региональный оператор?**

**(Слайд 6) Региональный оператор** — специализированная некоммерческая организация, создаваемая в организационно-правовой форме фонда и осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества.

Такие организации созданы в каждом субъекте Российской Федерации.

В Ставропольском крае региональным оператором является:

|  |
| --- |
| Некоммерческая организация Ставропольского края  «Фонд капитального ремонта общего имущества  многоквартирных домов»  Адрес: 355000, г.Ставрополь, ул. Лермонтова 155/1  Телефон: (8652) 24-48-48 (горячая линия),  тел/ факс: (8652) 24-36-74  e-mail: mail@fkr26.ru, fkr26@fkr26.ru  Сайт: www.fkr26.ru |

**Направление регоператором предложений**

**о проведении капремонта собственникам МКД**

(Слайд 7) Регоператор обязан не менее чем за месяц *(Закон Ставропольского края от 28.06.2013 г. № 57-кз)*до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД направить собственникам предложения о:

* сроке начала капитального ремонта,
* необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ,
* стоимости услуг и работ,
* порядке и об источниках финансирования,
* другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

(Слайд 8) Собственники помещения в МКД не позднее чем через три месяца с момента получения предложения, обязаны рассмотреть его и принять на общем собрании решение большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственниково проведении капитального ремонта общего имущества в своем доме.

Им необходимо определить и утвердить:

* перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту(*п. 1 в ред. Федерального*[*закона*](consultantplus://offline/ref=3E7AEAB6009C18F39354D79AF2A7B805A6A67529A86A773ACA9063D5D13F5F4017015F727BFBBD74n2r5G)*от 29.06.2015 N 176-ФЗ)*
* предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту, исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, утвержденную на региональном уровне;
* сроки проведения капитального ремонта;
* источники финансирования капитального ремонта;
* лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.(*п. 5 введен Федеральным*[*законом*](consultantplus://offline/ref=3E7AEAB6009C18F39354D79AF2A7B805A5A17029AA6F773ACA9063D5D13F5F4017015F727BFBBF77n2rDG)*от 28.12.2013 N 417-ФЗ; в ред. Федерального*[*закона*](consultantplus://offline/ref=3E7AEAB6009C18F39354D79AF2A7B805A6A67529A86A773ACA9063D5D13F5F4017015F727BFBBD75n2rDG)*от 29.06.2015 N 176-ФЗ)*

Общее собрание может проводиться в форме:

* очного голосования (совместного присутствия собственников);
* заочного голосования (опросным путем или с использованием государственной информационной системы);
* очно-заочного голосования.

(Слайд 9) В результате решение по каждому вопросу повестки должно быть доведено до сведения всех жителей дома в течение 10 дней после принятия решения. Как правило, самый удобный способ – вывесить результат собрания в доступном для всех жителей месте. В течение 10 дней после собрания копии протоколов и решений должны быть направлены инициатором в свою управляющую организацию. Таковы общие правила проведения собрания, которые касаются и вопросов капитального ремонта.

Если собственники помещений в МКД проигнорируют предложения регоператора, упустят сроки и не примут решение о проведении капитального ремонта, такое решение за них примет орган местного самоуправлениявсоответствии с региональной программой и предложениями регоператора.

Что касается МКД, формирующих свои фонды капремонта на специальном счете. Если к указанным в региональной программе срокам выполнения работ собственники не накопили требуемой суммы, такой дом решением органа местного самоуправления переводится на счет регионального оператора, который выполняет предусмотренные программой работы.

**На что можно потратить фонд капремонта МКД?**

(Слайд 10) Средства фонда капитального ремонта МКД, сформированного исходя из **минимального** размера взноса на капитальный ремонт, могут быть направлены на капитальный ремонт следующих конструктивных элементов:

* внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
* лифт, лифтовые шахты, машинные и блочные помещений
* крыша
* подвальные помещения, относящихся к общему имуществу
* фасад
* фундамент.

За счет этих средств можно выполнить также следующие работы / услуги:

* переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю, замена плоской крыши на скатную (при наличии технического заключения)
* установка общедомовых приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)
* утепление фасада
* разработка и (или) проведение экспертизы проектной документации для капитального ремонта (в случае если разработка и (или) проведение экспертизы проектной документации для капитального ремонта необходимы в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности)
* осуществление строительного контроля
* проверка достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта.

*(статья 3 ч. 7 Закона Ставропольского края от 28.06.2013 г. № 57-кз)*

(Слайд 11) Кстати, принять решение о проведении капремонта в доме собственники могут и раньше срока, установленного программой. Памятки для собственников, планирующих досрочное проведение капитального ремонта, размещены на официальном сайте министерства жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края [www.mingkhsk.ru](http://www.mingkhsk.ru/)в разделе «Гражданам» — «Информационно-методические материалы».

**(Слайд 12)**

**ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ**

**Министерство ЖКХ Ставропольского края:**

Министр – Марченко Роман Алексеевич

Адрес: г. Ставрополь, ул. Ленина, 184.

Телефон: (8652) 29-64-06, факс: (8652) 26-68-40.

## Сайт: www.mingkhsk.ru

**Управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору:**

Начальник – Савченко Валерий Анатольевич

Адрес: 355000, г. Ставрополь,

ул. Войтика, 10/1,

тел. (8652)28-30-80,

e-mail: nadzor26@stavregion.ru.

Спасибо за внимание!

На следующем занятии мы рассмотрим тему

«Годовой отчет управляющей организации: на что обратить внимание?»