

Уважаемые собственники помещений!

На ваше рассмотрение выносится вопрос по выбору варианта сбора средств на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

25.12.2012г. Федеральным законом №272-ФЗ в Жилищный кодекс Российской Федерации была добавлена глава 15 «Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования». В течение 2013г. и 2014г. в Правительстве г.Москвы и РФ проводились обсуждения по рассмотрению механизма сбора средств на капитальный ремонт, разработке региональной программы капитального ремонта и всем организационным вопросам, связанным со сбором средств для формирования фонда на капитальный ремонт.

29 декабря 2014г. Правительством г.Москвы были приняты Постановления правительства Москвы №832-пп от 29.12.2014г. «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», №833-пп от 29.12.2014г. «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в 2015г.», №834-пп от 29.12.2014г. «Об учреждении фонда капитального ремонта многоквартирных домов».

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы №833-пп от 29.12.2014г. п.2 установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт в 2015г. в размере **15 рублей** на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц.

По п.4 настоящего Постановления определено: «Установить, что решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение 5 месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта».

Принятой региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы предусмотрено:

ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения, стояки системы холодного водоснабжения, стояки и разводящие магистрали горячего водоснабжения, стояки и разводящие магистрали отопления, стояки канализации, ремонт или замена мусоропроводов, ремонт системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода, ремонт фасада, ремонт крыши, ремонт или замена внутреннего водостока, ремонт или замена непригодного для эксплуатации лифтового оборудования.

Сроки проведения всех этих работ по утвержденной региональной программе, в привязке к нашему дому (Жулебинский бульвар 25), установлены с 2032г. по 2044г.

Возникает вопрос, а дотянет ли крыша, лифты и ряд коммуникаций до этого периода, ведь программа при сборе средств на счете регионального оператора не предусматривает проведение работ ранее установленного срока? Т.е. мы будем оплачивать взносы 25-30 лет на счет регионального оператора, и что станет с этими денежными средствами через 30лет? Или куда все эти средств денутся, и какова будет их денежная ценность на тот период?

При формировании взносов на специальном счете (когда владельцами будут являться собственники помещений) законодательство допускает проведение работ до срока, установленного региональной программой, проведение работ по мере необходимости с установленной собственниками суммы финансирования, т.е. собирать взносы и финансировать

работы, не доводя средства до обесценивания. Необходимо помнить, что по истечению лет стоимость работ и материалов растет.

Делаем выводы:

1. Оплата взносов на капитальный ремонт обязательна для всех собственников помещений по ставке 15 рублей на квадратный метр в 2015г. согласно Постановлению №833-пп.
2. Необходимо принять решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта на спецсчете Товарищества, подконтрольном самим собственникам.

Если такое решение не будет принято, то автоматически оплачивать взносы на капитальный ремонт необходимо на счет регионального оператора и ожидать ремонта 25-30 лет, а не окажется ли это очередной пирамидой? К тому же на средства, находящиеся на счете регионального оператора проценты не начисляются, т.е. на наших деньгах будет зарабатывать региональный оператор.

Остановимся подробнее на вариантах формирования фонда капитального ремонта.

Основные преимущества открываемого специального счета, подконтрольного собственникам, для формирования фонда капитального ремонта:

- дополнительный источник дохода – начисление ежемесячно 9% годовых на остаток денежных средств, находящихся на специальном счете, контроль стоимости проводимых работ и приемка качества проведенных работ, проведение работ по капитальному ремонту в тот момент, когда многоквартирный дом этого требует, а не когда запланировано в региональной программе.

Сравнение двух вариантов формирования взносов на капитальный ремонт приведено в таблице:

	СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ	РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР
Права на денежные средства	Собственникам	Региональному оператору
Размер фонда состоит из:	Обязательные взносы, Добровольные взносы, % за несвоевременную оплату взносов, % начисленные банком	Обязательные взносы, Добровольные взносы, % за несвоевременную оплату взносов
Особенности оплаты взносов на капремонт	По достижении минимального размера Фонда	Бессрочно
Заказчик работ	Собственники	Региональный оператор
Контроль качества работ производят:	Собственники	Региональный оператор
Возможность проведения капремонта до установленного региональной программой срока за счет минимальных взносов?	Да	Нет
Существует ли возможность использовать взносы для погашения кредита?	Да	Нет
Срок изменения способа формирования Фонда	1 месяц	2 года
Государственная поддержка (при наличии таковой)	Равнодоступна	Равнодоступна

Решение об определении формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение 5 (пяти) месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта.

Учитывая, что региональная программа была принята и опубликована 29 декабря 2014г. решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта собственники нашего дома должны принять до 28 мая 2015г.

Если собственниками помещений многоквартирного дома не выбран способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный способ не был реализован в установленный законодательством срок, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора. И для такого вида решения уже согласия собственников, в соответствии с законодательством, никто спрашивать не будет.

Исходя, из вышеизложенного, Правление Товарищества проработало вопрос способа формирования фонда капитального ремонта. В целях контроля собственниками за расходованием средств на капитальный ремонт, недопущения обесценивания собранных средств на капитальный ремонт и их использования на ремонт конкретно нашего многоквартирного дома в нужный период и на необходимые цели, Правление Товарищества предлагает принять решение по способу формирования средств на капитальный ремонт на специальном счете, владельцем которого будет являться Товарищество собственников жилья «Белый аист».

В этом случае, в течение 2015г., Правлением будет подготовлен подробный план работ проведения капитального ремонта пока на ближайшие пять лет, исходя из технического состояния сетей, оборудования (кровля, лифты, сети ХВС и ГВС, сети отопления, помещения общего пользования, фасад) и суммы, которая будет собрана на специальном счете собственниками помещений.

Сроки проведения капитального ремонта общего имущества утверждаются на общем собрании собственников, но не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта. И кроме того капитальный ремонт возможно проводить точно по тем вопросам, которые необходимо решать в доме в зависимости от его состояния.

Выбор остается за вами - какое принять решение!

И от вашей активности в голосовании по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта будет зависеть как, на какие цели и когда будут использованы средства вами оплачиваемые в течение длительного периода лет!

Важным моментом принятия решения является то, что законным решением, в соответствии со Ст. 44 и Ст.46 ЖК РФ, является то, что **решение должно быть принято большинством, не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.**