

**Как реализуется законодательство о проведении капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах в Мурманской области
и что нужно сделать жильцам домов города Мурманска
для участия в программе капитального ремонта**

Во исполнение раздела IX Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Мурманской области разрабатывается региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области, которая будет утверждена Правительством Мурманской области до конца 2013 года.

На общем собрании собственников помещений в многоквартирных домах собственники помещений вправе выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ):

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.

Решение собственниками должно быть принято и реализовано **в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение двух месяцев** после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в соответствии с порядком, установленным статьей 45 ЖК РФ. В повестку дня собрания должен быть включен вопрос «О выборе способа формирования фонда капитального ремонта».

Для принятия решений по вопросам проведения капитального ремонта необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (п.1.1 ч. 2 ст. 44, ч.1 ст. 46 ЖК РФ).

Копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме необходимо направить в Государственную жилищную инспекцию Мурманской области и НКО «Фонд капитального ремонта общего имущества в Мурманской области» (региональный оператор).

Государственная жилищная инспекция Мурманской области расположена по адресу: г. Мурманск, ул. Софьи Перовской, д. 25/26, каб. 430, т. 486-544.

НКО «Фонд капитального ремонта общего имущества в Мурманской области» расположен по адресу: г. Мурманск, ул. Подстаницкого, д. 1.

Помощь в организации и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме можно получить в ММБУ «Новые формы управления» по адресу: г. Мурманск, пр. Кольский, д. 129, корп. 1, контактный телефон 69-65-08.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме своевременно не приняли решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, то орган местного самоуправления самостоятельно созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения указанного вопроса (ч. 6 ст. 170 ЖК РФ).

Если и в вышеизложенном случае собственники не приняли решение или выбранный ими способ формирования фонда капитального ремонта не был реализован в установленный срок, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора (ч. 7 ст. 170 ЖК РФ).

Если собственники помещений выбрали формирование фонда капремонта на специальном счете, помимо этого решения на том же общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме собственники должны принять еще несколько решений, указанных в части 4 статьи 170 ЖК РФ:

1) о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (размер взноса не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации);

2) о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту не может быть меньше перечня услуг и (или) работ, предусмотренного для многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, поэтому необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой);

3) о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (сроки проведения капитального ремонта, в том числе отдельных работ по капитальному ремонту, не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для данного дома, поэтому необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой);

4) о владельце специального счета (владельцем специального счета могут быть выбраны:

а) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное в одном многоквартирном доме или в нескольких многоквартирных домах, **количество квартир** в которых составляет **в сумме не более чем тридцать** (поэтому большинство ТСЖ, объединяющих собственников помещений двух и более домов, не смогут быть владельцами специальных счетов);

б) жилищный или жилищно-строительный кооператив иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом;

в) региональный оператор (ч. 2 и 3 ст. 175 ЖК РФ);

5) о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (специальный счет может быть открыт в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд. рублей (ч.2 ст. 176 ЖК РФ), информация о таких кредитных организациях ежеквартально размещается на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в сети «Интернет»). В случае, если владельцем специального счета, выбрано товарищество собственников жилья (жилищный кооператив), указанная организация:

- обращается в выбранную собственниками помещений кредитную организацию для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ч. 1 ст. 176 ЖК РФ);

- в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением **копии протокола** общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае они определены законом субъекта Российской Федерации (ч. 1 ст. 172 ЖК РФ).

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, то выбранный собственниками помещений банк должен осуществлять деятельность на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (п. 5 ч. 4. ст. 170 ЖК РФ);

Если владельцем специального счета выбран региональный оператор, а собственники не выбрали кредитную организацию или выбранная кредитная организация не соответствует установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ).

В случае, если владельцем специального счета выбран региональный оператор:

- собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора **копию протокола** общего собрания, которым оформлено это решение (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ);

- региональный оператор обращается в кредитную организацию, выбранную собственниками помещений (или выбранную региональным оператором в случаях, указанных Жилищным кодексом РФ), для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ч. 1 ст. 176 ЖК РФ);

- региональный оператор в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса РФ, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае если они определены законом субъекта Российской Федерации (ч. 1 ст. 172 ЖК РФ).

Подтверждением реализации выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете является внесение органом государственного жилищного надзора (**Государственной жилищной инспекцией Мурманской области**) полученного от владельца специального счета **уведомления** о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в реестр уведомлений и **сведений о специальном счете** в реестр специальных счетов.

Если собственники помещений выбрали формирование фонда капремонта на счете регионального оператора, то для реализации принятого собственниками помещений решения копия протокола общего собрания собственников помещений должна быть направлена региональному оператору.

В случае, если решение о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора в отношении конкретного многоквартирного дома принимает орган местного самоуправления, указанный орган направляет свое решение региональному оператору.

Региональный оператор обязан:

- предоставить в орган государственного жилищного надзора сведения о многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;

- направить собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, осуществляющим управление многоквартирным домом, **проект договора** о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме (ч. 3 ст. 181 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора, а также собственники, не принявшие решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, решение за которых принял орган местного самоуправления, **обязаны заключить с региональным оператором договор** о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (ст. 181, ч. 1 ЖК РФ).

Обязательный порядок заключения договоров, установленный статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривает, что региональный оператор должен представить собственникам помещений договор, который собственники, в свою очередь обязаны подписать. Договор считается заключенным, если его подписали собственники помещений в

многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Если собственники помещений не подпишут договор, направленный им региональным оператором, региональный оператор вправе требовать подписания договора через суд.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст. 173 ЖК РФ), но вступление принятого решения в силу зависит от первоначального способа формирования фонда капитального ремонта.

Обязанность по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у собственников помещений в многоквартирном доме **по истечении четырех календарных месяцев**, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом (ч. 3 ст. 169 ЖК РФ).

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме будет осуществляться на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 189 ЖК РФ).

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме для Мурманской области будет установлен до конца 2013 года.

Создана некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта общего имущества в Мурманской области» (НКО «ФКР МО»), которая расположена по адресу: г. Мурманск, ул. Подстанничкого, д. 1. Эта организация выполняет функции регионального оператора в Мурманской области.