

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

по вопросам повестки внеочередного Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.о. Истра, с. Рождествено, Рождественский бульвар, д. № 3

В многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.о. Истра, с. Рождествено, Рождественский бульвар, д. № 3, в период с 22.03.2021 г. по 04.05.2021 г. по инициативе управляющей организации ООО «Истра Водоканал-Сервис» проводится внеочередное Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, по выбору способа формирования фонда капитального ремонта, а также сопутствующим принятию данного решения вопросам.

В соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 N 1188/58 «Об утверждении региональной программы Московской области, «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014 - 2049 годы» (с изменениями и дополнениями), с 01 апреля 2021 г. Ваш многоквартирный дом включен в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов, из чего следует, что у Вас возникла обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Вопросы, связанные с порядком формирования фонда капитального ремонта, перечне, сроках и порядке проведения работ, условиях использования средств фонда капитального ремонта урегулированы Главами 15-18 Жилищного кодекса (ст.ст. 166-191 ЖК РФ).

Оплата взносов на капитальный ремонт является обязательной для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, на основании ст. 153 Жилищного кодекса РФ.

Размер ежемесячного взноса в фонд капитального ремонта устанавливается правительством субъекта РФ (в нашем случае – Губернатором Московской области, Правительством Московской области) – в минимальном размере, либо решением Общего собрания собственников в многоквартирном доме – в размере, превышающем минимальный размер взноса, установленный региональными органами власти.

В соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 08.12.2020 № 937/41 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2021 год», минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов на 2021 год установлен в размере 9 рублей 07 копеек за 1 кв. м общей площади помещения собственника в многоквартирном доме.

Ознакомиться с текстом указанного Постановления Правительства Московской области от 08.12.2020 № 937/41 в источнике Вы можете, скопировав ссылку: <https://mosreg.ru/dokumenty/normotvorchestvo/prinyato-pravitelstvom/postanovleniya-pmo/18-12-2020-16-51-47-postanovlenie-pravitelstva-moskovskoy-oblasti-ot>

Выступая с предложением о выборе в качестве способа формирования фонда капитального ремонта СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ, управляющая организация исходила из следующего.

На специальном счете будет производиться накопление денежных средств исключительно для проведения капитального ремонта в одном конкретном доме, и использование данных денежных средств на ремонт других многоквартирных домов будет невозможно.

1) Собственники помещений в МКД могут самостоятельно изменять сроки проведения работ по капитальному ремонту, в случае возникновения такой необходимости,

в том числе принимать решение о проведении ремонтных работ ранее установленного срока, при условии, если к этому времени необходимая сумма будет накоплена на специальном счете. Соответствующее решение принимается Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2) Собственники помещений могут в любой момент принять решение об изменении способа накопления средств фонда капитального ремонта, путем принятия соответствующего решения на Общем собрании собственников помещений.

3) Собственники помещений в МКД самостоятельно выбирают размер взноса на капитальный ремонт (но не менее размера минимального взноса на капитальный ремонт, установленного региональными органами власти).

4) Собственники помещений в МКД могут самостоятельно расширить перечень работ и услуг в рамках капитального ремонта, сроки проведения работ, кредитную организацию для открытия специального счета или специального депозита.

5) Собственники помещений в МКД могут принять непосредственное участие в выборе подрядных организаций для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества, а также принять участие в приемке указанных работ (на основании полномочий, предоставленных представителям собственников, Председателю Совета МКД на основании решения Общего собрания собственников помещений в МКД).

6) Собственники помещений в МКД могут принять решение о размещении временно свободных денежных средств, накопленных на специальном счете капитального ремонта, формируемого на специальном счете на специальном депозите в российской кредитной организации (из числа рекомендованных Центробанком России), с последующим пополнением специального счета фонда капитального ремонта за счет прибыли, полученной от использования специального депозита, что позволяет изыскать дополнительные ресурсы для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества, без повышения размера ежемесячного взноса.

Из положительных моментов использования специального счета для формирования фонда капитального ремонта является возможность приостановить начисление взносов на капитальный ремонт, в случае достижения необходимого объема средств, установленного Региональной программой Московской области.

Данная возможность предусмотрена для многоквартирных домов, осуществляющих формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, и недоступна при использовании иных способов формирования фонда капитального ремонта.

В соответствии с ч. 2 ст. 175 Жилищного кодекса РФ, владельцем специального счета могут быть: товарищество собственников жилья (ТСЖ); жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив; управляющая компания, региональный оператор, если собственники многоквартирного дома приняли такое решение.

Многоквартирный дом находится в управлении управляющей организации ООО «Истра Водоканал-Сервис», в связи с чем, согласно ч. 2 ст. 175 ЖК РФ, управляющая организация предложена в качестве владельца специального счета для формирования фонда капитального ремонта, открытого в кредитной организации.

На денежные средства собственников помещений, размещенные на специальном счете для формирования фонда капитального ремонта, не могут быть обращены взыскания по обязательствам управляющей организации, за исключением случаев, когда обязательство связано с исполнением договоров оказания услуг или выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества, либо ином законном основании.

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете многоквартирного дома, не включаются в конкурсную массу.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям на своем официальном сайте в сети «Интернет».

Рассмотрев перечень кредитных организаций из числа утвержденных Центробанком РФ на I квартал 2021 года, предложения кредитных организаций по открытию специального счета, специального депозита, условий и стоимости обслуживания специального счета фонда капитального ремонта, было принято решение о вынесении на голосование кандидатуры кредитной организации – Филиала «Центральный» Банка «ВТБ» (ПАО) г. Москва.

Открытие специального счета для формирования фонда капитального ремонта и его обслуживание осуществляется Банком «ВТБ» бесплатно, что уменьшает финансовое бремя собственников помещений в МКД.

С материалами, предлагаемыми Банком «ВТБ» (ПАО) г. Москва по вопросу открытия специального счета для формирования фонда капитального ремонта Вы можете ознакомиться, перейдя по ссылке: <https://www.vtb.ru/malyj-biznes/otkryt-schet/specialnye-scheta/schyot-fonda-kapitalnogo-remonta/>

При этом, Банк осуществляет контроль за целевым расходованием средств фонда капитального ремонта, размещенных на специальном счете в данной кредитной организации.

Управляющая организация, с учетом ведения базы данных по жилому фонду, наличия информации о собственниках помещений в МКД, формирования и доставки платежных документов, в рамках Договора управления, располагает необходимыми ресурсами для ведения абонентского учета взносов на капитальный ремонт, учета текущей и просроченной задолженности собственников помещений по уплате взносов, в том числе по ведению претензионной работы с должниками, что обеспечит надлежащий уровень платежей собственников помещений для формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Кроме того, управляющая организация, в случае принятия собственниками соответствующего решения, обязана обеспечить формирование и направление в органы государственного жилищного надзора ежемесячно, ежеквартально информации об объемах взносов на капитальный ремонт, поступивших от собственников помещений на специальный счет, а также информации об объемах работ, выполненных за счет средств фонда капитального ремонта, дебиторской задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, и прочее.

Напоминаем, что в бланках решений собственников по вопросам Общего собрания собственников, Вы можете выразить свое мнение, проставив отметку в соответствующей графе: «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».