

Уважаемый собственник
жилого помещения, расположенного в МКД № 42Г по Ленинградскому шоссе
ООО УК «Домоуправление», предлагает Вам ознакомиться с нижеизложенной
информацией!!!

В рамках подготовки для проведения голосования, в том числе по вопросам изменения способа формирования фонда капитального ремонта на Вашем доме из «Общего котла» на «спец счет», ООО УК «Домоуправление» как инициатор данного общего собрания настоящим мотивировано со ссылками на нормы действующего законодательства РФ разъясняет часто задаваемые собственниками помещений вопросы по предмету очно-заочного голосования, а именно: плюсы и минусы способов формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора «Общий котел» и спецсчет у ООО УК «Домоуправление», обоснование увеличения, изменения Минимального размера взноса на капитальный ремонт и обоснование целей установления взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

"Общий котел" и спецсчет: основные черты, различия и реалии

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора («общий котел»)
Источники формирования фонда капитального ремонта дома	
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт, установленные собственниками помещений МКД, на основании решения общего собрания, но не ниже размера, установленного Правительством Тверской области минимального ежемесячного взноса 6,13 руб. (на 2023 год согласно Приложения к Правительства Тверской области от 29.12.2022 № 797-пп "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области на 2023 год")	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт в размере, установленном Правительством Тверской области в размере минимального ежемесячного взноса 6,13 руб. (на 2023 год согласно Приложения к Правительства Тверской области от 29.12.2022 № 797-пп "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области на 2023 год")
Собранные взносы остаются собственностью собственников помещений многоквартирного дома и расходуются только на основании решения общего собрания и только на данный дом. На открытый спецсчет кредиторские обязательства ООО УК «Домоуправление» не распространяются. Деньги находятся на беспроцентном банковском спецсчете. Т.е. начисление процентов на них не производится.	Собранные взносы переходят в собственность Регионального оператора которыми он распоряжается самостоятельно, в том числе на ремонт других домов.
Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов Управляющей компанией, которые являются	Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов. Региональный оператор не выполняет

собственностью собственников помещений **данного дома и расходуются только на основании решения общего собрания и только на данный дом.**

функции по взысканию дебиторской задолженности, т.к. судебные расходы по данному процессу несутся за счет Регионального оператора. При отсутствии прямой обязанности и ответственности в виде взыскания ущерба и/или убытков за содержание и ремонт состава общего имущества МКД, у Регионального оператора не порождают обязанности и ответственность нести за свой счет расходы по взысканию задолженности и пополнению счета МКД на капитальный ремонт.

Контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производит владелец специального счета т.е. Управляющая компания.

Контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производятся региональным (оператором). Как показывает практика данную функцию Региональный оператор не выполняет. При переходе дома на спецсчет, Региональный оператор передает долги (задолженность по лицевым счетам) Управляющей компании, а не деньги, которые не собраны и не взысканы за период с начала сбора денежных средств на капитальный ремонт по настоящее время.

Особенности в организации и проведении капитального ремонта

Обязанность по своевременному проведению необходимого объема капитального ремонта всего состава общего имущества, согласно сроков работ установленных Региональной программой, несет Управляющая компания. Управляющая компания предлагает собственникам помещений выполнить капитальный ремонт состава общего имущества подготавливает предложение, инициирует и проводит голосование. По результату голосования в установленный договором с Подрядной организацией срок проводится капитальный ремонт. **(Вывод: отсутствие бюрократических отсрочек и условий оттягивания сроков выполнения капитального ремонта. Собственники принимают решение, контролируют выполнение работ Подрядчиком и принимают результат выполненных работ.)**

Проведение капитального ремонта дома находится в зависимости от ряда обстоятельств и условий:

- от сроков, установленных Региональной программой по выполнению тех или иных видов работ. (см. Постановление Правительства Тверской области от 24.12.2013 № 690-пп "Об утверждении региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области на 2014-2043 годы") ;

- соответствия дома установленным критериям для включения дома в краткосрочную программу (см. Постановление Правительства Тверской области от 24.03.2015 № 125-пп "О Порядке утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области, Постановление Правительства Тверской области от 22.04.2014 № 210-пп "Об утверждении Порядка

установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области" "

- факт утверждения и включения дома в краткосрочную программу органом местного самоуправления *(при условии выполнения домом установленных критериев)*;

- ежегодного объема денежных средств, собираемых Региональным оператором с жилого фонда города Торжка, для определения и утверждения Региональным оператором суммы денежных средств, на которую Орган местного самоуправления может включить объем жилого фонда для включения в краткосрочную программу;

- установленный максимальный размер затрат, установленный Постановлением Правительства Тверской области для выполнения каждого из видов работ по капитальному ремонту из числа включенных в Перечень, который не позволяет выполнить необходимый объем конкретного вида капитального ремонта;

- количество и объем домов, включенных в аукцион Региональным оператором по выбору подрядной организации для разработки проектно-сметной документации и выполнения работ по капитальному ремонту **(аукционы часто признаются не состоявшимися из-за отсутствия заявок от Подрядчиков)**;

На основании вышеизложенного проведение в установленные сроки и объем необходимого капитального ремонта, не зависит от желания и воли собственников при наличии Решения общего собрания собственников помещений дома, а находится во взаимосвязи и на противовесах изданных нормативных актов защищающих интересы органов местного самоуправления и Регионального оператора. Функция собственника является формальной. Собственники сами обязаны взаимодействовать с Органом местного самоуправления и Региональным оператором по решению вопросов, связанных с капитальным ремонтом дома. Управляющая компания в силу действующего законодательства полностью исключена из механизма и является сторонним наблюдателем процесса выполнения капитального ремонта, без права голоса.

Если собственники помещений решат на

Собственники помещений не могут повлиять на

общем собрании, они могут провести капремонт раньше или иной вид работ, чем предписывает региональная программа и выполнить любые из установленных видов работ.	сроки выполнения и виды работ по капитальному ремонту, не установленные Региональной программой. Принимая собственниками помещений решения о переносе сроков тех или иных видов работ по капитальному ремонту, по факту не реализуются и не переносятся в сторону сокращения срока в силу отсутствия у собственников механизма и реальных возможностей влиять на процесс принятия решения у Органа местного самоуправления и Регионального оператора.
Собственники могут принять решение провести другие виды работ, не включенные в обязательный перечень работ по капитальному ремонту, за счет дополнительных взносов, которые могут собираться на тот же специальный счет	Не предусматривается возможность проведения иных видов работ, кроме видов работ, в сроки, установленные региональной программой.
Собственники на основании решения общего собрания могут выбрать подрядную организацию для выполнения работ по капитальному ремонту	Собственники помещений дома не могут выбирать подрядную организацию для выполнения работ по капитальному ремонту

Мотивированное пояснения ссылками на нормы действующего законодательства РФ по вопросам голосования изменения способа формирования фонда капитального ремонта на Вашем доме из «Общего котла» на «спец счет».

Согласно пункта 8.1 статьи 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 4 Закона Тверской области от 28.06.2013 N 43-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области": «Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается не чаще одного раза в год Правительством Тверской области в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и вводится в действие с начала календарного года.

Согласно Приложения к Постановлению Правительства Тверской области от 29.12.2022 № 797-пп "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области на 2023 год") устанавливаются следующие Минимальные размеры взноса в месяц на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, рублей на 1 кв. м общей площади помещения:

Многоквартирные дома, оснащенные лифтовым оборудованием -8 руб. 43 коп.

Многоквартирные дома, не оснащенные лифтовым оборудованием и имеющие два и более видов благоустройства – 6,13 руб. 84 коп.

Многоквартирные дома неблагоустроенные, многоквартирные дома с одним видом благоустройства, одним из которых является газоснабжение - 4 руб.81 коп.

Согласно пункта 8.1 статьи 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации и пункта 2 статьи 4 Закона Тверской области от 28.06.2013 N 43-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области": «Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и дифференцируется Правительством Тверской области в соответствии с методическими рекомендациями в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем

многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного пунктом 1 статьи 166 Жилищного Кодекса Российской Федерации и статьей 18 Закона Тверской области от 28.06.2013 N 43-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области" перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.».

Согласно пункта 1 статьи 166 Жилищного Кодекса Российской Федерации и пунктом 1,2 статьи 18 Закона Тверской области от 28.06.2013 N 43-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области" в Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение, которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, а также установку, ремонт или замену в комплексе оборудования индивидуальных тепловых пунктов и при наличии повысительных насосных установок;

1.1) установку, ремонт систем коллективного приема телевидения для обеспечения приема и распределения в многоквартирных домах радиосигналов цифрового эфирного телевизионного вещания;

2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

3) ремонт крыши, переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт и утепление фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома;

7) разработку проектной документации, проведение экспертизы проектной документации (в случае, если разработка проектной документации, проведение экспертизы проектной документации необходимы в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), проведение проверки сметной стоимости капитального ремонта, а также проведение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), являющихся многоквартирными домами, в случае проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия;

8) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа);

9) техническое обследование общего имущества в многоквартирном доме.

Техническое обследование общего имущества в многоквартирном доме проводится по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не более чем один раз для многоквартирного дома, включенного в региональную программу, в течение срока реализации региональной программы.

Услуги и (или) работы, указанные в пунктах 1 -6 , включают в себя услуги по строительному контролю, а также авторский надзор за проведением работ по сохранению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, научное руководство за проведением указанных работ в случае проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия.

За счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может осуществляться погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг, работ, указанных в пунктах 1-9, и уплаты процентов за пользование этими кредитами и займами.

Согласно абзаца 2 пункта 2 статьи 4 Закона Тверской области от 28.06.2013 N 43-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области": «Минимальный размер взноса устанавливается в расчете на один квадратный метр общей площади занимаемого помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения».

Согласно пункта 1 статьи 169 Жилищного Кодекса Российской Федерации: «Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере».

Согласно пункта 8.2 статьи 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации и предложения 2 пункта 8 статьи 177 Жилищного Кодекса Российской Федерации: Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта».

Согласно пункта 3 статьи 166 Жилищного Кодекса Российской Федерации: « В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного в предложении 2 пункта 8 статьи 177 и в пункте 3 статьи 166 Жилищного Кодекса Российской Федерации ООО УК «Домоуправление» предложило увеличить Минимальный размер взноса на капитальный ремонт с 6 руб. 13 коп. до 8 руб. 13 коп., и размер превышения в 2 руб. 00 коп. использовать на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не входящие в перечень работ установленным пунктом 1 статьи 166 Жилищного Кодекса Российской Федерации и пунктом 1,2 статьи 18 Закона Тверской области от 28.06.2013 N 43-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области" на основании которого рассчитан тариф 6 руб. 13 коп., а также на со финансирование работ собственниками помещений МКД на участие дома в Федеральных и Региональных программах в рамках которых, Администрацией города Торжка реализуются работы по ремонту и благоустройству придомовых территорий МКД, в частности: по ремонту дорог, устройство парковок, контейнеров, малых архитектурных форм, том числе устройство детских площадок, установке видеонаблюдения и т.д.

Заключение и выводы из вышесказанного:

1. ООО УК «Домоуправление» не устанавливает Минимальный размер взноса на капитальный ремонт. Данным правом наделено Правительство Тверской области.
2. Установленный Правительством Тверской области в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, не может быть уменьшен в Вашем доме, а только увеличен на основании решения общего собрания.
3. ООО УК «Домоуправление» обязано исполнять Постановление Правительства Тверской области при установлении нового минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области на следующий год.
4. Установленный минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен на выполнение видов работ по капитальному ремонту только согласно Перечня установленного пунктом 1,2 статьи 18 Закона Тверской области от 28.06.2013 N 43-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области".
5. ООО УК «Домоуправление» или любой из собственников помещений МКД имеет право предложить собственникам помещений принять решение общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме по увеличению размера минимального размера взноса на капитальный ремонт, с целью направления части фонда капитального ремонта, сформированной за **счет данного превышения, на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**, в том числе не входящих в перечень работ установленным пунктом 1 статьи 166 Жилищного Кодекса Российской Федерации и пунктом 1,2 статьи 18 Закона Тверской области от 28.06.2013 N 43-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области" на основании которого рассчитан тариф 6 руб. 13 коп., а также на софинансирование работ собственниками помещений МКД на участие дома в Федеральных и Региональных программах в рамках которых Администрацией города Торжка реализуются работы по ремонту и благоустройству придомовых территорий МКД, в частности: по ремонту дорог, устройству парковок, установка видеонаблюдения, устройство детских площадок, контейнерных площадок и т.д. Сбор с собственников помещений дополнительных средств для участия в программе проблематичен, и практически не выполним, как по сумме разового одномоментного взноса собственниками помещений МКД, так и по внутреннему противоречию между желанием некоторых собственников жить хорошо в благоустроенном дворе и нежеланию нести расходы за данный уровень жизни, считая, что им кто-то должен обеспечить данный уровень жизни. В предлагаемом ООО УК «Домоуправление» порядке сбора дополнительных средств на капитальный ремонт, собственники ежемесячно равномерно платят сверх установленного минимального размера в виде превышения взноса на капитальный ремонт в размере 2 руб. 00 коп за 1 кв. м., тем самым накапливают базу (денежные средства), которые собственники по решению общего собрания, в том числе могут направить на софинансирование работ по благоустройству придомовых территорий путем участия в программах. **Лучше заплатить от 15-30 % от стоимости работ по благоустройству придомовых территорий путем участия в программах, чем заплатить 100 % от стоимости работ по благоустройству придомовых территорий.**

6. В адрес ООО УК «Домоуправление» при обсуждении вопросов собственники помещений, расположенных в МКД по срокам проведения работ капитального характера (фасад, кровля, фундамент, инженерные сети) на составе общего имущества ссылаются и основывают свои требования на работах, проведенных на соседнем доме находящимся в управлении другой компании. При детальном рассмотрении приводимого в примере собственниками дома, как правило на данном доме, на который ссылается собственник, фонд капитального ремонта формируется на специальном счете управляющей компании управляющей этим домом. Разница способов формирования фонда капитального ремонта МКД в «общем котле» или «специальном счете» как выше было мотивированно пояснено существенно и значительно разная.

На основании вышеизложенного выбор собственниками МКД способа формирования фонда капитального ремонта МКД «на специальном счете управляющей компании» очевиден и без сомнения существенным образом повлияет на сроки выполнения работ капитального характера, улучшения качества технического состояния Вашего дома, а плата в размере 8 руб. 13 коп. сверх установленного минимального размера 6 руб. 13 коп. в виде превышения взноса на капитальный ремонт в размере 2 руб. 00 коп за 1 кв. м. предоставит возможность выполнить работы не входящие в минимальный перечень работ в частности по благоустройству придомовых территорий, установке видеонаблюдения, установки детской площадки и т.д., что улучшит качество жизни и безопасность граждан Вашего дома.

С уважением, инициатор общего собрания
Генеральный директор
ООО УК «Домоуправление» Е.Б. Седова