

Пояснения к бюллетеням голосования общего собрания собственников по вопросу открытия спец счета по капитальному ремонту

Специальный счет - это формирование денежных средств на специальном счете, который будет закреплен именно за нашим домом. Имея специальный счет капитального ремонта, жители дома через общее собрание собственников самостоятельно определяют вид работ, предельную стоимость и подрядную организацию для их выполнения. Формирование денежных средств капитального ремонта на спецсчете — это дополнительный источник финансирования для проведения ремонта на доме, который способен улучшить состояние вашего дома.

Плюсы и минусы специального счета.

У способа формирования средств капитального ремонта на специальном счете есть как свои плюсы, так и минусы.

Плюсы специального счета:

- Собственники МКД сами распоряжаются средствами, собранными на капитальный ремонт дома. Через решение общего собрания, собственники могут самостоятельно выбрать вид необходимых работ, сроки их выполнения, выбрать подрядчика и согласовать с ним перечень работ и их предельную стоимость. Важно помнить, что, в первую очередь, нужно выполнять необходимые работы для надлежащего технического состояния МКД, а не для его эстетического вида.
- Так как, выполнить работы капитального характера за счет средств спецсчета возможно только после положительного решения общего собрания собственников, то это исключает нецелевое использование средств какими-либо лицами. Банк и Фонд капитального ремонта также проверяют операции на целевое использование.
- Собственники многоквартирных домов со специальным счетом могут принимать решение о проведении энергоэффективного капитального ремонта с привлечением финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия реформирования ЖКХ.

Минусы специального счета:

- Вся ответственность лежит на собственниках: им придется самим выступать техническим заказчиком, определять сроки капремонта, подписывать договор с подрядчиком, заниматься проверкой и согласованием сметы, осуществлять технический надзор и строительный контроль, а так же принимать результат выполненных работ по капитальному ремонту.

Далее по вопросам

1. О выборе председателя и секретаря собрания

Собственник МКД инициирует проведение общего собрания собственников. Предлагает кандидатуры председателя и секретаря общего собрания. После окончания проведения общего собрания (при отсутствии кворума на очном собрании, собрание переходит в заочную часть. Окончанием собрания считается дата окончания приема бюллетеней собственников) председатель и секретарь подписывают протокол. Оригиналы протокола и бюллетени голосования хранятся в Инспекции Государственного жилищного надзора Пермского края

2. Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома путем формирования фонда капитального ремонта на специальном счете МКД, владельцем которого является ООО УК «Солнечный город» (ИНН 5904286994)

Способ формирования фонда капремонта собственники определяют на общем собрании. Количество голосов, необходимое для принятия такого решение – более 50% от общего числа голосов собственников помещений МКД.

- 3. Определить ООО УК «Солнечный город» (ИНН 5904286994) владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома (лицо, уполномоченное на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете).**

Ч. 3 ст. 170 ЖК РФ устанавливает право собственников выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта: На специальном счёте. На счёте регионального оператора.

Владельцем специального счёта может быть управляющая организация, осуществляющие управление многоквартирным домом (ч. 2 ст. 175 ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД могут накапливать средства на капремонт только на одном специальном счёте. Управляющие организации не могут аккумулировать деньги, полученные от собственников на капремонт на специальном счёте организации, а только на спец счете по кап ремонту.

- 4. Выбрать Волго-Вятский банк ПАО «Сбербанк России» в качестве кредитной организации, в котором будет открыт специальный счет для оплаты взносов на капитальный ремонт.**

Если на ОСС собственники решили, что средства на капремонт их многоквартирного дома будут аккумулироваться на специальном счёте, то участники общего собрания должны выбрать также банк, где будет открыт счёт, и владельца соответствующего счёта (ч. 31 ст. 175 ЖК РФ).

- 5. Утвердить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт многоквартирного дома в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации – Правительством Пермского края.**

Собственники общим собранием имеют право установить размер взноса на капитальный ремонт. Ежегодно постановлением Правительства Пермского края устанавливается минимальный размер тарифа на капитальный ремонт МКД.

- 6. Выбрать лицом, уполномоченным на оказание услуг по предоставлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет – ООО УК «Солнечный город» (ИНН 5904286994)**

Владелец спецсчёта уполномочен на совершение операций с накопленными деньгами и отвечает за сбор взносов на капремонт общего имущества дома. Соответственно, владелец специального счёта выставляет платёжные документы в адрес жителей МКД для оплаты взносов согласно ч. 1 ст. 169 ЖК РФ.

- 7. Определить следующий порядок предоставления платежных документов по взносам за капитальный ремонт – отдельная ежемесячная квитанция за капитальный ремонт, выставляемой ООО УК «Солнечный город» (ИНН 5904286994).**

- 8. Определить следующий размер расходов, связанный с открытием и ведением специального счета, переводом денежных средств на специальный счет, предоставлением платежных документов – ежемесячная комиссия в размере 24,70 руб.**

за 1 лицевой счет, выставляемая отдельной строкой в квитанции за содержание и ремонт жилого помещений.

При открытии спец. Счетов у УК возникают обязанности:

- вести реестр владельцев жилья и помещений коммерческого использования, где определен обязательный ежемесячный взнос каждого из них соответственно размера оплаты за один кв.м;
- сформировать и направить владельцам помещений платежные документы с банковскими реквизитами;
- вести, на основании ст. 155 ЖК, претензионно-исковую работу с целью взыскания пени за несвоевременность или неполноту оплаты взносов на капремонт;
- осуществлять оформление бухгалтерской и иной отчетности;
- вести и своевременно предоставлять установленную статотчетность

9. Выбрать в качестве лиц, уполномоченных на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома в отношениях с Фондом капитального ремонта МКД в Пермском крае (региональным оператором), а также с владельцем специального счета .

Необходимо из числа собственников избрать представителя, который будет представлять интересы собственников в отношениях с Фондом капитального ремонта.