**В соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 18 июня 2018 года № 195 «О реализации полномочий Правительства Ленинградской области по утверждению порядков в сфере жилищных отношений, предусмотренных пунктами 8.6. и 8.7. статьи 13 и частью 5 статьи 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации» администрация Сосновоборского городского округа:**

1. **Информирует собственников помещений о способах формирования фонда капитального ремонта:**

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт ***на специальный счет*** в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта 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 (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

1. **Информирует собственников помещений о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта:**

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его ***на специальном*** ***счете***, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) владелец специального счета;

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и части 2 статьи 176 Жилищного Кодекса РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора;

4) лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

***Решение об определении способа формирования*** фонда капитального ремонта ***должно быть принято*** и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного Правительством Ленинградской области, т.е.:

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, за исключением случаев.

***Обязанность по уплате*** взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта ***при ее актуализации*** ***и введенном в эксплуатацию*** после утверждения региональной программы капитального ремонта, возникает ***по истечении шести календарных месяцев начиная с месяц***а, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована актуализированная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

***Решение об определении способа*** формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений ***в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию*** после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта *при ее актуализации*, ***не позднее чем за три месяца*** до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

В случае, ***если собственники помещений*** в многоквартирном доме в срок, установленный частями 5 и 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса РФ, ***не выбрали способ формирования*** фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный частями 5 и 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса РФ срок, и в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса РФ, **орган местного самоуправления в течение месяца** со дня получения от органа государственного жилищного надзора информации, предусмотренной частью 4 статьи 172 Жилищного кодекса РФ, ***принимает решение о формировании фонда*** капитального ремонта в отношении такого дома ***на счете регионального оператора*** и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении, в том числе с использованием системы.

***Статьей 173 Жилищного кодекса РФ, предусмотрено изменение способа формирования фонда в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:***

1. В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

2. В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с частью 4 статьи 170 Жилищного кодекса РФ.

3. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

4. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [частью 4](#Par4) статьи 173 Жилищного кодекса РФ, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](#Par1) статьи 173 Жилищного кодекса РФ. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

5. Срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, установленный [частью 5](#Par5) настоящей статьи 173 Жилищного кодекса РФ, не применяется в случае, если решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора было принято органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса РФ, и решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта и последствиях выбора одного из них, на оказание собственникам расположенных в многоквартирном доме помещений помощи в принятии соответствующего решения и разъяснении порядка его реализации, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в этом случае вступает в силу через один месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](#Par1) статьи 173 Жилищного кодекса РФ.

6. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [частью 4](#Par4) статьи 173 Жилищного кодекса РФ, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](#Par1) статьи 173 Жилищного кодекса РФ. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

1. **Информирует собственников помещений о специальном счете формирования фонда капитального ремонта:**

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом РФ и особенностями, установленными настоящим Жилищным Кодексом РФ. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в статьях 166 и 174 Жилищного Кодекса РФ.

2. Владельцем специального счета может быть:

1) Товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

2) Осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив.

3) Управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

4) Региональный оператор.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Договор специального счета является бессрочным.

В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, прекращения управления многоквартирным домом лицами, являющимися владельцами специального счета и указанными в настоящей части. Дата прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом определяется в соответствии с требованиями статей 162 и 200 настоящего Жилищного Кодекса РФ.

***Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора, в соответствии со статьей 181 Жилищного кодекса РФ:***

1. Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решения о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса РФ, имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные [частью 2](#Par5) статьи 181 Жилищного кодекса РФ, начиная с даты, определяемой в соответствии с частью 3 статьи 169 и частью 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса РФ, а региональный оператор должен исполнять обязанности по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные статьей 182 Жилищного кодекса РФ, перечислить в случаях, предусмотренных Жилищного кодекса РФ, денежные средства фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта, исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищного кодекса РФ.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора:

1) ежемесячно вносят в установленные в соответствии со статьей 171 Жилищного кодекса РФ сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

2) принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены Жилищного кодекса РФ, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме;

3) участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;

4) запрашивают и получают предусмотренные настоящим Кодексом сведения (информацию) от заинтересованных лиц;

5) реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные Жилищного кодекса РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Ленинградской области.

3. Методическое обеспечение деятельности регионального оператора в части организации его взаимоотношений с собственниками помещений в многоквартирном доме осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

4. Региональный оператор применяет установленные законодательством меры, включая начисление пеней, установленных частью 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт.

5. В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса РФ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

***Дополнительная информация:***

1. Региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы – утверждена постановлением Правительства Ленинградской области от 26.12.2013 № 508 (в ред. от 16.01.2018 №2) (29.01.2014 опубликование в интернет-портал Администрации Ленинградской области <http://www.lenobl.ru>).
2. Постановлением Правительства Ленинградской области от 29 ноября 2013 года (в ред. от 11.07.2018 №63) «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» утверждены сроки и порядок принятия решения о способах формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области.
3. Собственниками помещений следующих многоквартирных домов выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Региональный оператор:

- пр. Героев, д.8, д.33Б, д.51

- ул. Солнечная, д.22, д.43

- ул. Парковая, д.9, д.50, д.70

- ул. Пионерская, д.2, д.4, д.10

- ул. Ленинградская, д.34, д.38, д.44б, д.50, д.56, д.62

- ул. Космонавтов, д.2, д.20

- ул. Комсомольская, д.15

- Липовский проезд, д. 3А, д.5А, д. 19А, д.21, д.33

Итого: 25

4. Собственниками помещений следующих многоквартирных домов выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ:

- Липовский проезд, д.19 (ТСЖ «Липовский 19»)

- ул. Ленинградская, д.66 (ТСЖ «Союз-66»)

- пр. Героев, д.46 (ТСЖ «Лепесток»)

- ул. Красных Фортов, д.10 (ТСЖ «Высота»)

Итого: 4

**VI. Информирует собственников помещений о критериях оценки состояния многоквартирных домов о содержании Региональной программы капитального ремонта и критериях оценки состояния многоквартирных домов:**

Статьей 7 областного закона от 29 ноября 2013 года (в ред. от 11.07.2018 №63) «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» определено содержание Региональной программы капитального ремонта и критерии оценки состояния многоквартирных домов.

Региональная программа капитального ремонта формируется на срок до 30 лет и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также многоквартирных домов, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, приняты решения о сносе или реконструкции, и жилых домов блокированной застройки (далее - перечень многоквартирных домов) с указанием: адреса многоквартирного дома, года ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, типа многоквартирного дома, общей площади многоквартирного дома (в том числе площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме);

2) перечень услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта;

3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта, по каждому виду услуг и(или) работ с учетом необходимости оказания услуг и(или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, определяемой нормативным правовым актом Правительства Ленинградской области, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт.

 Многоквартирные дома, включенные в региональную программу капитального ремонта, формируются по двум основным группам:

1) многоквартирные дома, в которых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации требуется проведение капитального ремонта в первоочередном порядке;

2) иные многоквартирные дома, в которых требуется проведение капитального ремонта.

3. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, определяется исходя из следующих критериев:

1) степень износа многоквартирного дома;

2) дата последнего (комплексного или частичного) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

3) продолжительность эксплуатации конструктивного элемента или вида инженерного оборудования, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, по отношению к минимальной продолжительности эффективной эксплуатации конструктивных элементов и инженерного оборудования зданий, установленной действующими ведомственными строительными нормами.

При принятии решения об определении очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в региональной программе капитального ремонта учитывается соответствие многоквартирного дома совокупности критериев.

Значения критериев, предусмотренных [частью 3](#Par9) статьи 7 Областного закона № 82-оз, методика и порядок оценки многоквартирного дома в соответствии с указанными критериями устанавливаются уполномоченным органом.

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

Показателями эффективности выполнения региональной программы капитального ремонта являются соблюдение сроков, установленных региональной программой капитального ремонта, и выполнение предусмотренных указанной программой услуг и(или) работ по капитальному ремонту.