**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 месяца, 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.

Не позднее, чем за месяц до окончания срока, установленного частями 1, 1-1 и 1-2 статьи 3 Областного закона от 29 ноября 2013 года №82-оз (в ред. от 24.12.2020 № 150-оз) «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее - Областной закон №82-оз), орган местного самоуправления обязан информировать собственников помещений в многоквартирном доме о последствиях непринятия ими решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частями 1, 1-1 и 1-2 статьи 3 Областного закона от 29 ноября 2013 года №82-оз, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный срок, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора Ленинградской области информации, предусмотренной частью 5 статьи 5 Областного закона от 29 ноября 2013 года №82-оз, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. О принятии соответствующего решения орган местного самоуправления также уведомляет регионального оператора в течение пяти рабочих дней со дня его принятия.

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 статьи 173 Жилищного кодекса РФ, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 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 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 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 статьи 173 Жилищного кодекса РФ, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 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 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 06.09.2021 № 578) (29.01.2014 опубликование в интернет-портал Администрации Ленинградской области http://www.lenobl.ru).
2. Постановлением Правительства Ленинградской области от 29 ноября 2013 года №82-оз (в ред. от 24.12.2020 № 150-оз) «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.33Б, д.33, д.51

- ул. Солнечная, д.22

- ул. Парковая, д.9, д.21а, д.50,

- ул. Пионерская, д.2, д.4, д.8, д.10

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

- ул. Космонавтов, д.2,

- ул. Комсомольская, д.15

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

Итого: 22

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»)

Итого: 3

**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 № 82-оз (в ред. от 24.12.2020 № 150-оз) «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 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.