



**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ
«ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ»
(НО СК «ФОНД КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА»)**

ул. Лермонтова, 155/1, г. Ставрополь,
Ставропольский край, 355004
ИНН/КПП 2636808125/263401001
ОГРН1132651033140, ОКТМО 07701000
Тел/факс: 8(8652)24-48-37, 8(8652)24-36-74
Тел. горячей линии: 8-800-200-24-48(беспл.)
www.fkr26.ru

Собственникам помещений, формирующим фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (НО СК «Фонд капитального ремонта») многоквартирного дома,

Максименко Т.Н.
ул. Октябрьская, д. 90, кв. 36,
г. Железноводск,
Ставропольский край, 357415

_____ № _____

На № _____ от _____

Предложение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с п.1 ч.2 ст.182 и ч.3 ст.189 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), ч.2¹ ст.7 Закона Ставропольского края от 28.06.2013 № 57-кз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ставропольского края» (далее – Закон СК № 57-кз), региональной программой «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ставропольского края, на 2014 – 2043 годы» (далее – Региональная программа), утвержденной постановлением Правительства Ставропольского края от 29.05.2014 № 225 (в ред. от 25.04.2024 № 224-п) и «Краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ставропольского края (далее – Министерство), на 2023 – 2025 годы», утвержденным приказом министерства жилищно- коммунального хозяйства Ставропольского края от 15.08.2022 №196, с изменениями, внесенными в него приказом Министерства от 12.03.24 № 342 (далее – Краткосрочный план) некоммерческая организация Ставропольского края «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» (далее – **Региональный оператор, Фонд**) в срок не менее чем за один месяц до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в многоквартирном доме в соответствии с Региональной программой, обязан предоставить **предложения** о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

1. о сроке начала капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
2. о перечне, объеме и стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
3. о порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
4. об иных предложениях, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Региональный оператор представляет следующие **предложения** о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, 357415, Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Октябрьская, д. 90 (далее – МКД):

1. Срок начала капитального ремонта общего имущества в МКД – 2025 год.
2. Перечень, объем и стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (смотри Таблицу):

№ п/п	Перечень услуг и (или) работ в МКД	Единица измерения	Объем услуг и (или) работ в единицах измерения	Размер предельной стоимости услуг и (или) работ (за единицу измерения) согласно постановлению Правительства СК от 20.05.2024 № 253-п (в руб)	Предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ (руб)
3	Ремонт или замена лифтового оборудования	шт.	3.00	4 989 767.00	14 969 301.00
4	Осуществление строительного контроля (не более 2,14% от стоимости услуг и (или) работ)				320 343,03
5	Разработка проектной документации для капитального ремонта, в том числе раздела проектной документации «Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства» и иных разделов проектной документации в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте многоквартирного дома (далее – проектная документация) (не более 20.00% от стоимости услуг и (или) работ)				2 993 860,20
6	Проведение проверки определения сметной стоимости капитального ремонта				0,00
7	Итого				18 283 504,23

Перечень услуг и (или) работ указаны в соответствии с Краткосрочным планом. Объем и стоимость услуг и (или) работ могут быть уточнены на основании разработанной проектной или сметной документации, при этом **стоимость услуг и (или) работ может быть увеличена, но не более чем на 15%** в связи с увеличением объема оказания услуг и (или) выполнения работ, но **не может быть выше предельной стоимости** услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленной на 2025 год постановлением Правительства Ставропольского края от 20.05.2024 № 253-п (ч.4 ст.190 ЖК РФ, п.222 Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615).

3. Порядок и источники финансирования капитального ремонта общего имущества МКД.

Основными источниками (ч.1 ст.170 ЖК РФ) финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД являются денежные средства, аккумулированные Региональным оператором, образующие фонд капитального ремонта МКД в виде взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в МКД, пеней, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, а также в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на счете, счетах Регионального оператора, на которых осуществляется формирование фонда капитального ремонта, доходов, полученных от размещения средств фонда капитального ремонта (средства фонда капитального ремонта МКД).

В соответствии с ч.1 ст.183 ЖК РФ Региональный оператор в электронной форме ведет учет средств, поступивших на счет, счета Регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора. Такой учет Региональный оператор ведет отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в МКД.

Дополнительными источниками являются:

1) денежные средства, полученные Региональным оператором на возвратной основе от собственников помещений в других многоквартирных домах (ч.4 ст.179 ЖК РФ). Такие средства Региональный оператор может использовать на возвратной основе путем уплаты собственниками помещений в МКД последующих взносов на капитальный ремонт на счет Регионального оператора (ч.7 ст.189 ЖК РФ).

2) кредиты и (или) займы на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, привлеченные Региональным оператором по кредитным договорам в российских кредитных организациях, отобранных на конкурсной основе в порядке, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2016 № 454. При этом дополнительно за счет средств фонда капитального ремонта МКД будет осуществляться уплата процентов, за пользование этими кредитами, займами (ч.1 ст.174 ЖК РФ, ч.2 ст.183 ЖК РФ).

3) меры государственной поддержки в виде денежных средств краевого и местного бюджетов (при наличии) (ч.1 ст.170, ст.190 ЖК РФ).

4) взносы на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, определенный постановлением Правительства Ставропольского края в случае принятия

собственниками помещений МКД решения об установлении такого взноса на капитальный ремонт и его реализации (ч.2 ст.44 и ч.3 ст.166 ЖК РФ);

5) кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений МКД на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в случае принятия собственниками помещений МКД решения о получении таких кредитов, займов и реализации такого решения (ч.1 ст.170 ЖК РФ).

Для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту (проектирование, капитальный ремонт, строительный контроль), Региональный оператор, согласно порядку, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615-п привлекает в порядке конкурентного отбора подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры, в соответствии с которыми, подрядная организация предоставляет гарантию качества на результаты выполненных ими работ на срок 5 лет, а также осуществляет страхование за свой счет период послепусковых гарантийных обязательств не менее чем на 5 лет (ч.1.1 ст.180, ч.2 ст.182 ЖК РФ). При этом:

1) Региональный оператор осуществляет оплату за выполненные работы по разработке проектной документации только после:

- окончательного завершения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- подписания комиссией акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (выполненных работ по капитальному ремонту и оказанных услуг по строительному контролю) (далее – Акт приемки);
- согласования данного Акта приемки с органом местного самоуправления;
- согласования данного Акта приемки с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в МКД в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД проводился на основании решения собственников помещений в МКД.

2) Региональный оператор согласно п.129 Положения, утвержденного Правительством Российской Федерации от 01.07.2016 № 615, решению Правления Фонда от 14.06.2018 №7 вправе уплатить подрядной организации, выполняющей работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в качестве аванса не более установленного размера обеспечения исполнения обязательств по договору, который не может превышать 30% начальной (максимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении электронного аукциона, при этом оплата оставшейся суммы по договору на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД производится Региональным оператором только после:

- подписания комиссией Акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- согласования данного Акта приемки с органом местного самоуправления;
- согласования данного Акта приемки с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в МКД в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД проводился на основании решения собственников помещений в МКД.

3) Региональный оператор, в соответствии с ч.2 ст.190 ЖК РФ осуществляет оплату за оказанные услуги по строительному контролю только после:

- подписания комиссией Акта приемки;
- согласования данного Акта приемки с органом местного самоуправления;
- согласования данного Акта приемки с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в МКД в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД проводился на основании решения собственников помещений в МКД.

4. Иные предложения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в МКД.

В соответствии с ч.4, ч.5 ст.189 ЖК РФ собственники помещений в МКД не позднее, чем через три месяца с момента получения предложений от Регионального оператора обязаны их рассмотреть и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД, в котором должны определить или утвердить:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 ЖК РФ;
- 3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В соответствии с требованиями статей 44, 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД и об использовании фонда капитального ремонта принимается большинством, не менее двух третей голосов от общего числа голосов

собственников помещений в МКД. В соответствии с ч.3 ст.36 ЖК РФ если при проведении работ по капитальному ремонту будут выполняться работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций МКД и (или) инженерных сетей МКД, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции, и произойдет уменьшение размера общего имущества в МКД, то **выполнение таких работ возможно только с согласия всех собственников** помещений в МКД.

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД оформляется протоколом общего собрания собственников помещений в соответствии с требованиями, установленными приказом Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр, и копия такого решения (протокола общего собрания собственников с приложениями) направляется Региональному оператору, а также в орган местного самоуправления.

В соответствии с ч.4, ч.6 ст.189 ЖК РФ, если в срок, не позднее, чем через три месяца с момента получения предложений, собственники помещений в МКД не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД, **орган местного самоуправления в течение месяца со дня истечения указанного срока принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с Региональной программой.**

В соответствии с ч.1 ст.166 ЖК РФ и ч.ч.7 и 8 ст.3 Закона № 57-кз:

за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, финансируется выполнение работ по ремонту только тех внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, которые включены в состав **общего имущества МКД** (далее – общедомовые инженерные сети),

за счет иных средств (в том числе средств собственников помещений в МКД) финансируется выполнение работ по переустройству точек подключения к общедомовым инженерным сетям, по ремонту, проектированию и переустановке **внутриквартирных (индивидуальных)** инженерных систем (сетей, приборов, оборудования) электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, предназначенных для обслуживания только одной квартиры (помещения) в МКД.

В соответствии с пп.10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, собственники обязаны предоставить подрядной организации доступ в помещения и (или) строительным конструкциям, инженерным сетям и иному оборудованию, относящемуся к общему имуществу МКД. В случае недопуска, а также неготовности общего имущества к капитальному ремонту (отсутствие ключей от мест общего пользования, захламленность, не произведенный сбор и вывоз бытовых отходов, и т.д.) орган местного самоуправления в Порядке, утвержденном приказом министерства жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края от 02.03.2018 № 56, принимает решение о переносе срока проведения капитального ремонта на более поздний период.

Образец протокола общего собрания собственников помещений в МКД размещен на официальном сайте Регионального оператора www.fkr26.ru в разделе «**В помощь собственникам**», далее «**образцы документов**», далее «**протоколы 2025 год**».

Предлагаем **копию протокола** общего собрания собственников помещений в МКД об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД предоставить Региональному оператору по адресу: **355004, Ставропольский край, город Ставрополь, ул. Лермонтова, д. 155/1, (fkr26@yandex.ru), а также в орган местного самоуправления по адресу: 355000, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр-кт Карла Маркса, д. 94.**

Контактный телефон: 8-(8652) 24-48-37

Главный инженер

О.К.Докуз

Предложения доставлены

« _____ » _____ 20 ____ г

(должность, Ф.И.О., подпись)

Адрес (место доставки предложений) _____

*Предложения получены « _____ » _____ 20 ____ г

(Ф.И.О., подпись)

Адрес проживания, телефон

и другие контактные данные _____

*В случае получения собственниками помещений в МКД предложения нарочно