**Итоги собрания собственников помещений, входящих в имущественный комплекс ЖСК "Псков", по вопросам проведения капитального ремонта.**

Собрание собственников помещений ЖСК по вопросу о капитальном ремонте проводимое в феврале-марте 2012 года НЕ СОСТОЯЛОСЬ **(получено менее 50% бюллетеней собственников для голосования, нет кворума).**

**Спасибо всем, кто принял в нем участие и определился по этому вопросу. Справочно, полные итоги голосования** [**ЗДЕСЬ**](http://www.gskpskov.ru/files/kapremont/itog_kaprem.docx).

**Наиболее показательные итоги голосования по наиболее значимым вопросам п.п. 3 и 4 бюллетеней:**



1. Неясно почему в голосовании приняло участие так мало собственников? Неужели собственникам не ясно, что цена их квартир напрямую зависит от состояния общедомовых коммуникаций и пр. инженерных систем?

2. Неясно чем руководствовались собственники голосуя вообще против капитального ремонта (п. 3 голосования), ведь до 95% эти работы финансируются из городского бюджета? Просим Вас поделиться своими соображениями, ждем коментарии по опции "[Обратная связь](http://www.gskpskov.ru/feedback.html)".

3. Голосование по п.4 говорит  по видимому о том, что собственники не согласны с частью видов работ и готовы пренебречь рекомендациями специалистов-строителей о составе кап. ремонта. Это их право. Просим всех заинтересованных собственников принять участие в определении состава капитального ремонта домов ЖСК и обозначить своё желение написав об этом по опции "[Обратная связь](http://www.gskpskov.ru/feedback.html)".

4. Просим всех собственников задуматься о том, что в соответствии с ЖК РФ бремя содержания общего имущества домов лежит на собственниках помещений и субъекты РФ (в т.ч. Москва) может, руководствуясь этим, в любой момент прекратить субсидирование текущих и капитальных ремонтов и эти работы будут в полном объеме финансироваться из наших с вами карманов.

**О капитальном ремонте для тех, кто не любит читать документы (обзор с комментариями).**

**В соответствии с ЖК и ГК** бремя содержания (в т.ч. финансирование всех работ по его содержанию) общего имущества многоквартирных домов лежит на собственниках помещений.
**В настоящее время в соответствии с законодательством РФ** капитальный ремонт многоквартирных домов может проводиться только по решению собственников помещений (решение не менее 2/3 всех собственников).
**Право субъектов РФ (в т.ч. Москвы) осуществлять (или не осуществлять) субсидирование работ** по обеспечению содержания многоквартирных домов. Причем субъекты вправе не только принимать такие решения, но и ставить условия, на которых это субсидирование проводится.
**В Москве  правительством города принято Постановление** от 06.12.2011 года,  [№ 575-ПП «Об утверждении Порядка предоставления в 2012-2016 годах из бюджета города Москвы субсидий на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах»](http://www.gskpskov.ru/files/575_pp_ot_06_12_2011_kapremont.rtf) , которым регламентируется порядок и условия проведения капитального ремонта общего имущества.

**Кратко, - этим Постановлением Правительство говорит нам:**
**1.Мы даём деньги только под те работы, которые определены постановлением (исчерпывающий перечень)**, на основании Вашей заявки, которая должна содержать определяемые нами данные и документы по списку указанному в Постановлении.
**2.Мы даём деньги только при условии, что Вы докажете, что проведение этих работ необходимо с точки зрения предельного износа** общедомовых инженерных систем. (Все остальные работы за Вашу 100% оплату).
**3.Мы даём деньги под работы призванные уменьшить энергопотребление**  домов (программа РФ экономии энергоресурсов) и это будет Вашим «+» при рассмотрении заявки.
**4. Мы предлагаем Вам принять решение о размере Вашего участия в финансировании работ (на 2012 год не менее 5%).**
**5.Мы вправе отказать** Вам на том основании, что нас не устроит содержание Вашей заявки (%  финансового участия, объем ремонта и пр.).
**6. Положительное решение о субсидировании ремонта с большей вероятностью может быть принято при условиях**, если Вами будут отражены в заявке (постановлением определяется рейтинг заявки):
**- наибольший объем ремонта (кол-во систем подлежащих замене);
- наибольшее число работ позволяющих экономить тепло, электроэнергию и пр. энергоресурсы (утепление дверей, окон, стен и пр.);
- максимальное кол-во собственников принявших решение о капитальном ремонте;
- наибольший % Вашего участия в финансировании капитального ремонта.**
**7.Мы оставляем за собой право корректировать свое решение** в любой момент (что и было сделано в декабре 2011 года с ужесточением требований к заявителям).

Подводя итог вышеприведенному, кратко можно сказать, что все мы, граждане РФ, получили от наших «Дум и Правительств» очередной «кукиш», а именно:  ВСЕ, ранее высказываемые ими обещания и заверения в том, что условия проведения капитальных ремонтов домов при приватизации квартир сохраняются, - обещаниями и остались.  Учитывая исторический опыт можно предположить, что в ближайшие годы вопросы субсидирования текущих и капитальных ремонтов полностью отойдут в прошлое.Надо отдать должное им хотя бы в том, что  они пока предлагают хоть какие- то деньги на ремонты.  Успеть бы воспользоваться этой возможностью.

**Подводя итоги собрания по вопросам капитального ремонта, констатируем нежелание большинства собственников решать вопросы капитального ремонта в этом году. Отказавшись от проведения кап. ремонта в этом году мы рискуем не получить финансовую поддержку на проведение кап. ремонта никогда!Подумайте от чего мы отказываемся не принимая участия в решении вопроса о кап. ремонте или не соглашаясь на него!!!**

**Что такое капитальный ремонт.**

**1. Понятие капитального ремонта**
Все объекты общего имущества многоквартирного дома и их части, как и объекты и части многоквартир¬ного дома, не входящие в состав общего имущества, в процессе эксплуатации подвергаются износу вследствие естественного старения материалов, из которых они из¬готовлены, силовых нагрузок (несущие конструкции) либо вследствие влияния геодезических и природно¬-климатических факторов, а также условий использова¬ния и уровня надлежащего содержания объектов общего имущества и его частей, в том числе своевременности устранения возникающих неисправностей путём прове¬дения ремонтов.
Капитальный ремонт — замена или восстанов¬ление отдельных частей или целых конструкций (за исклю¬чением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т.е. про¬ведение модернизации дома. При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ дома. Капитальный ре¬монт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.
Капитальный ремонт подразделяется на комплекс¬ный капитальный ремонт и выборочный:
а) комплексный капитальный ремонт — это ремонт с заменой конструктивных элементов, инженерного оборудования и их модернизацией. Он включает рабо¬ты, охватывающие всё здание в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и фун¬кциональный износ.
б) выборочный капитальный ремонт — это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктив¬ных элементов зданий и сооружений или оборудования, направленный на полное возмещение их физического и частично функционального износа.
**2. Основание и порядок принятия решения о проведении капитального ремонта**
Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений.
Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу ремонта общего имущества многоквартирного дома принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме и является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.
В соответствии с п. 20 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.
**3. Источники финансирования капитального ремонта**
Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов является обязанностью собственников. Все собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме обязаны участвовать в финансировании ремонта общего имущества пропорционально их долям в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
На сегодняшний день при подготовке предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, могут быть рассмотрены следующие источники финансирования работ:
1) денежные средства, внесенные собственниками в качестве ежемесячной платы за капитальный ремонт на момент подготовки проведения общего собрания и не израсходованные ранее на выполнение работ;
2) денежные средства, подлежащие внесению собственниками в качестве ежемесячной платы за капитальный ремонт в течение оставшегося срока управления многоквартирным домом. При этом собственникам может быть предложено, утвердить на общем собрании размер платы за капитальный ремонт равный или больший, чем размер платы, установленный органами местного самоуправления.
3) целевые разовые взносы собственников помещений на выполнение конкретных видов ремонта в размере, определяемом решением общего собрания собственников помещений дома;
4) средства, выделенные из городского бюджета в порядке ст. 165 Жилищного кодекса РФ, предусматривающей, что «органы местного самоуправления могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов в целях создания условий для управления многоквартирными домами», или в качестве исполнения обязанности по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома в доле, относящейся к муниципальным жилым (и нежилым) помещениям в данном доме (пропорциональной площади помещений, находящихся в муниципальной собственности).
Предоставление средств местных бюджетов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, которое не связано с выполнением органами местного самоуправления обязанностей собственника помещений в многоквартирном доме, является оказанием бюджетной помощи и осуществляется в рамках специальных муниципальных программ. Согласно законодательству бюджетные средства должны предоставляться управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам в виде субсидии в соответствии с порядком, установленным муниципальным правом актом.

**Документы, регламентирующие порядок проведения кап. ремонта и условия предоставления субсидий из бюджета г. Москвы.**

 [Постановление Правительства г. Москвы от 06.12.2011 № 575 "Об утверждении Порядка предоставления в 2012-2016 годах из бюджета города Москвы субсидий на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах"](http://www.gskpskov.ru/files/575_pp_ot_06_12_2011_kapremont.rtf)