***Информация для собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта и порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта***

Администрация города Каменска-Уральского информирует собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта и порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта

**Способы формирования фонда капитального ремонта**

В соответствии с частью 3 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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).

Принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

**Порядок выбора способа формирования фонда капитального ремонта**

Порядок принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и оформления его результатов установлен [статьями 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации](http://www.ntagil.org/upload/medialibrary/946/st44.docx).

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденными [приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр.](http://www.ntagil.org/upload/medialibrary/8ae/prikaz2.docx)

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение четырех месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, либо в течение четырех месяцев после официального опубликования нормативного правового акта Правительства Свердловской области, в соответствии с которым многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, включен в региональную программу капитального ремонта (часть 1 статьи 14 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области»).

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015-2044 годы утверждена постановлением Правительства Свердловской области от 22.04.2014 № 306-ПП (далее – региональная программа капитального ремонта).

Вновь построенные и введенные в эксплуатацию многоквартирные дома подлежат включению в региональную программу капитального ремонта при её актуализации. Актуализация региональной программы капитального ремонта осуществляется по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенного в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (часть 2 статьи 14 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области»).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении тридцати шести календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором был официально опубликован нормативный правовой акт Правительства Свердловской области, в соответствии с которым этот многоквартирный дом включен в региональную программу капитального ремонта (часть 2 статьи 12-1 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области»).

До наступления обстоятельств, указанных в части [2](https://ntportal.ntagil.org/DMS/Documents/%D0%94%D0%BB%D1%8F%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%D0%B5%20%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0.docx#Par0) статьи 12-1 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области», в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме вправе в любое время принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение об уплате средств на капитальный ремонт в порядке и размере, установленных жилищным законодательством, и их расходовании.

Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора документов, предусмотренных частью 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение (часть 5 статьи 170 ЖК РФ).

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить [в орган государственного жилищного надзора](http://www.ntagil.org/upload/medialibrary/369/prikaz457.docx) уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета (часть 1 статьи 172 ЖК РФ).

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок, 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 информации, предусмотренной частью 4 статьи 172 ЖК 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 помощь собственникам помещений в многоквартирных домах, проводящим общее собрание по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете**

Согласно части 4 статьи 170 ЖК РФ, 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 ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта (часть 4.1 статьи 170 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта (часть 4.2 статьи 170 ЖК РФ).

В соответствии с частью 3.1. статьи 175 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно также содержать:

1. решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

2. об определении порядка представления платежных документов;

3. о размере расходов, связанных с представлением платежных документов;

4. об определении условий оплаты этих услуг.

При этом выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, осуществляется по согласованию с ним.

Подтверждением согласия уполномоченного лица может служить:

- письменное сообщение указанного лица о согласии выполнять эти функции;

- договор управления многоквартирным домом, в котором содержатся указанные условия;

- иное сообщение, оформленное в письменном виде.

В соответствии с положениями части 2 статьи 44, части 1 статьи 46 ЖК РФ решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме

Решения:

- о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

- о выборе лица, уполномоченного 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, принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В целях оказания жителям методической помощи, на официальном сайте Регионального Фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области в сети Интернет: <http://www.fkr66.ru/>, вкладка «Собственникам», раздел «Образцы документов и заявлений» размещены примерные формы документов, необходимых для организации и проведения общего собрания собственников помещений по выбору способа формирования фонда капитального ремонта, оформлению принятых собственниками решений.

[**Формирование фонда капитального ремонта на счете**](http://www.ntagil.org/upload/medialibrary/c5e/gl16.docx) **регионального оператора**

**В помощь собственникам помещений в многоквартирных домах, проводящим общее собрание по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора**

При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должен содержать обязательный вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома путем перечисления 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.

Необходимый кворум для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора составляет более пятидесяти процентов голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень вопросов, по которым собственники должны принять решение, приведен в рекомендательной форме протокола, размещенной на официальном сайте Регионального Фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области в сети Интернет, <http://www.fkr66.ru/>, вкладка «Собственникам», раздел «Образцы документов и заявлений».

**Изменение способа формирования фонда капитального ремонта**

Жилищным кодексом Российской Федерации (статья 173) установлена возможность изменения способа формирования фонда капитального ремонта.

1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. 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.

3. 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 Российской Федерации.

4. 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.

5. 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 течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

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 течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

7. При изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете обязан передать владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В целях оказания жителям методической помощи, на официальном сайте Регионального Фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области в сети Интернет, <http://www.fkr66.ru/>, вкладка «Собственникам», раздел «Образцы документов и заявлений», размещены: памятка для собственников помещений многоквартирных домов, проводящих общее собрание по вопросу изменения способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома; перечень обязательных вопросов, по которым собственники должны принять решение; приведены в рекомендательной форме примерные образцы протоколов общих собраний собственников помещений (как для случая перехода со счета регионального оператора на специальный счет, так и для случая перехода со специального счета многоквартирного дома на счет регионального оператора).