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

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).

***Порядок выбора способа формирования фонда капитального ремонта***

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, кроме прочего, принятие решений 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.

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, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не менее чем в течение трех месяцев и не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. 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. 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.

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 срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

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, и в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 Жилищного Кодекса, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора информации, предусмотренной частью 4 статьи 172 Жилищного Кодекса, 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.

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора 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 Жилищного Кодекса, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

## ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ПО СПОСОБУ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА. ОСОБЕННОСТИ И РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ СПЕЦСЧЕТОМ И СЧЕТОМ У РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

**- Что такое фонд капитального ремонта общего имущества?**

Фонд капитального ремонта - аккумулируемые в специальном порядке финансовые средства, которые формируются из взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

**- Виды способов формирования фонда капитального ремонта?**

Жилищный Кодекс Российской Федерации еще в декабре 2013 года возложил на собственников помещений в многоквартирном доме обязанность формирования фондов капитального ремонта общего имущества. Сейчас в Челябинской области началась активная фаза реализации этого положения кодекса. При этом Жилищный Кодекс в статье 170, часть 3 определил, что собственники могут сформировать фонд капитального ремонта многоквартирного дома всего двумя способами. Первый из них, - это 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); Второй предусмотренный способ, - это 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).
А выбирать их надо потому, что право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит исключительно собственникам помещений в многоквартирном доме. Так трактует Жилищный Кодекс РФ.

**- Что такое специальный счет?**

Специальный счет - счет, открытый в кредитной организации, денежные средства на котором сформированы за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами, находящимися на счете, и предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

**- Счет у Регионального оператора или «общий котел»?**

Это аккумулирование взносов собственников на капитальный ремонт на счете Регионального оператора. На счет Регионального оператора поступают средства со всех домов Красноярского края, которые решили накапливать средства в «общем котле». С общего счета, деньги, накопленные всеми домами, Региональный оператор тратит на капитальный ремонт этих домов, согласно очередности, но в рамках одного муниципального образования. Общий котел подходит для всех домов, но прежде всего старых, ремонт которым требуется в первую очередь, а жители не в состоянии собрать сразу крупную сумму или привлечь заемные средства.

**- В чем разница между способами формирования фонда капитального ремонта?**

Если деньги будут копиться на счете Регионального оператора, то обязанность сбора средств и проведения капремонта ложатся на Регионального оператора, а это начисление платы, выставление квитанций, сбор средств, контроль перечислений взносов собственниками каждой квартиры, заказ и подготовка проектно-сметной документации, выбор подрядчиков по конкурсу, заключение с ними договоров, уведомление собственников за шесть месяцев до начала капремонта и контроль самого капремонта.
Если собственники выбирают специальный счет дома, всей организацией процесса им нужно заниматься самостоятельно либо с привлечением профильных организаций.

**- Кто может быть владельцем специального счета?**

Владелец специального счета – юридическое лицо, на имя которого открыт специальный счет:
1. Товарищества собственников жилья (ТСЖ);
2. Жилищные кооперативы (ЖК, ЖСК);
3. Специализированные потребительские кооперативы;
4. Региональный оператор (в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе Регионального оператора в качестве владельца специального счета:
5. С 1 января 2015 года владельцем специального счета могут быть Управляющие организации.

**- Может ли быть владельцем специального счета на капитальный ремонт Жилищный кооператив, управляющий не одним, а тремя многоквартирными домами? ЖК РФ на этот счет не дает конкретных указаний, как по ТСЖ.**

В ЖК РФ не установлены ограничения для жилищного кооператива в части открытия специальных счетов нескольким МКД, управление которыми осуществляется таким ЖК. При этом собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капремонта только на одном спецсчете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капремонта только в одном многоквартирном доме. Таким образом, в случае принятия собственниками решения о формировании фонда капремонта на специальном счете и выборе в качестве владельца такого счета жилищного кооператива, то жилищный кооператив открывает отдельный специальный счет для каждого многоквартирного дома.

**- Какой банк может открыть спецсчет для конкретного дома? Как и где это можно узнать?**

Не каждое кредитное учреждение в стране может открывать спецсчета для формирования фонда капремонта. Согласно Жилищного кодекса РФ Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, на своем официальном сайте в сети «Интернет».

**- Какие нужны документы для перечисления средств со специального счета?**

Статьей 177 Жилищного кодекса РФ установлено, что:
Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту, при предоставлении:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
2) договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
3) акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса в размере не более чем 30 % от стоимости услуг и (или) работ по договору.
Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:
1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение о заключении кредитного договора, договора займа с банком, займодавцем с указанием банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;
2) кредитного договора, договора займа.

**- Если собственники помещений в многоквартирном доме выбирают в качестве владельца специального счета Регионального оператора, то кто будет выбирать банк, в котором будет открыт данный счет? Собственники смогут иметь влияние на выбор банка (процент ставки и т.д.) или все решит за них Региональный оператор?**

Согласно части 4 статьи 170 ЖК РФ в случае, если собственники выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, должна быть определена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Если владельцем спецсчета определен Региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ. В случае, если собственники не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт спецсчет, или эта кредитная организация не соответствует установленным ЖК РФ требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение Регионального оператора.

**- Может ли собственник помещения в многоквартирном доме получить информацию о состоянии фонда капитального ремонта, сформированного на счете Регионального оператора?**

По запросу собственника помещений в многоквартирном доме, лица, ответственного за управление этим многоквартирным домом (ТСЖ, ЖК, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации), и лица, наделенного соответствующими полномочиями при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме, Региональный оператор предоставляет сведения о:

• размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;
• размере средств, направленных Региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
• размере задолженности за оказанные услуги и (или)выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**- Можно ли изменить способ накопления взносов на капитальный ремонт?**

Способ формирования фонда капремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о прекращении формирования фонда капремонта на счете Регионального оператора и формировании этого фонда на специальном счете вступает в силу через два года после его направления Региональному оператору. В свою очередь решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда на счете Регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления этого решения владельцу специального счета.
Договор специального счета с кредитной организацией (банком) может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
При этом остаток денежных средств, при закрытии специального счета, перечисляется по заявлению владельца специального счета:
• на счет Регионального оператора, в случае, изменения способа формирования фонда капремонта;
• на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета   или   кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем МКД.
Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств, в течение десяти дней после получения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
В случае, если в этот срок, владельцем специального счета, не расторгнут договор специального счета, либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, любой собственник помещения в многоквартирном доме, или Региональный оператор (в случае, если собственниками принято решение об уплате взносов на счет Регионального оператора), вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет Регионального оператора.

**- Если собственники сначала решили копить деньги на капремонт на счете Регоператора, а со временем захотели перейти на спецсчет, сохранятся ли их средства?**

Деньги сохранятся. Допустим, в 2017 г. собственники приняли решение перейти на спецсчет, до этого два года копили на счете Регионального оператора. Все деньги, которые перечислили собственники, вернут, - переведут на спецсчет. При смене счета Регионального оператора на специальный счет, Региональный оператор перечислит накопленные средства через два года. Отсрочка предусмотрена законом для того, чтобы не возникло проблем с финансированием капремонта других домов, у Регоператора счет коллективный, и деньги работают, а не лежат в банке. Кроме средств, Регоператор также передаст собственникам реестр собственников с «историей платежей» сформированной в отношении каждого собственника.

**- Обратный вариант: со специального счета к Региональному оператору?**

Если организация, которую наняли собственники, не ведет должным образом претензионную работу, т.е. не предпринимает попыток взыскать накопившуюся задолженность, это не понравится добросовестным собственникам. Они будут понимать, что деньги на капремонт не копятся в тех объемах, в которых должны. Можно заключить договор с другой компанией. Но есть еще один путь: со специального счета можно перейти к Региональному оператору. Причиной также может стать большое количество должников. Может возникнуть ситуация, при которой ими просто некому будет заниматься. Региональный оператор выполняет эту задачу. В данном случае перевод средств осуществляется в течение месяца со дня оформления всех необходимых документов.

**- Можно ли менять владельца специального счета?**

Такой вариант тоже предусмотрен. Если организация, которую выбрали собственники изначально, в качестве владельца счета не устраивает, можно изменить свое решение. Причины могут быть разные. Например, ТСЖ или ЖСК ликвидируется. Или другой пример: с 1 января 2015 года владельцем специального счета может быть управляющая компания. Если она осуществляет формирование фонда капитального ремонта: начисление взносов, формирование и доставку квитанций, претензионную работу, то конечно логично и удобно, чтобы она осуществляла и взаимодействие с банком.
Необходимо учитывать обстоятельства:
Первое: все рассматриваемые варианты оформляются протоколом общего собрания собственников.
Второе: они реализуемы в случае отсутствия задолженности перед подрядчиком за произведенные работы или перед банком за кредиты, которые собственники привлекали для производства работ.