

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

В соответствии с частью 5 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решения о способе формирования средств капитального ремонта. Такое решение должно соответствовать пункту 1¹ части 2 статьи 44, части 1 статьи 46 ЖК РФ, то есть должно быть принято квалифицированным большинством голосов (не менее 2/3) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта (часть 3 статьи 170 ЖК РФ):

1. Перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет.
2. Перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

В случае выбора формирования фонда на специальном счете, решением общего собрания собственников 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.

Кроме того, 29 июня 2015 года Федеральным законом N 176-ФЗ в Жилищный кодекс Российской Федерации внесены изменения, согласно которым решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов 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. То есть собственники должны определить, кто и за счет каких средств будет представлять платежные документы на оплату взносов на капитальный ремонт.

Положениями частей 2, 3 статьи 175 ЖК РФ определен перечень лиц, которые могут быть владельцами специального счета:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 ЖК РФ.

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

4) региональный оператор.

Для реализации принятого решения владелец специального счета (ТСЖ, ЖК или УО) обязан представить в орган государственного жилищного надзора пакет документов (часть 1 статьи 172 ЖК РФ), а в случае выбора регионального оператора в качестве владельца спецсчета лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

Жилищным кодексом предусмотрена возможность установления в каждом субъекте отсрочки оплаты взносов для многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенных в нее при последующей актуализации (новые дома). Для Новосибирской области такой срок не установлен, в связи с чем обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт возникает на общих основаниях, то есть по истечении 8 месяцев с даты включения дома в региональную программу (часть 5¹ статьи 170 ЖК РФ).

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете организация и проведение капитального ремонта (созыв и проведение общих собраний, выбор подрядной организации для проведения работ и (или) оказания услуг по капитальному ремонту, проверка наличия допуска СРО при необходимости, контроль на всех этапах проведения работ, приемка выполненных работ) осуществляется владельцами специальных счетов — ТСЖ, ЖК и УО. Действующим жилищным законодательством обязанности четко не определены, тогда как обязанности и ответственность для регионального оператора в случае формирования фонда капитально ремонта на общем счете урегулированы главой 17 ЖК РФ.

Изменить способ формирования фонда капитального ремонта собственники вправе в любое время на основании решения общего собрания (часть 1 статьи 173 ЖК РФ). При этом следует учитывать, что переход со счета регионального оператора на специальный счет осуществляется через 1 год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 5 статьи 173 ЖК РФ статья 4¹ Закона Новосибирской области № 360-ОЗ).

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора («общий котел») вступает в силу через 1 месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений.

В случае принятия решения о замене владельца специального счета, такая замена осуществляется в течение 10 дней (части 4, 5 статьи 173 ЖК РФ).

**ПОРЯДОК
ВЫБОРА СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ДОМОВ,
ВНОВЬ ВКЛЮЧЕННЫХ В РЕГИОНАЛЬНУЮ ПРОГРАММУ**

ШАГ 1. Ознакомиться с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области.

Убедиться, что дом включен в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, сформированную в соответствии с Порядком подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта, установленным статьей 8 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ.

ШАГ 2. Провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома о формировании фонда капитального ремонта.

На общем собрании собственников помещений многоквартирного в соответствии с положениями части 1¹ статьи 144 Жилищного кодекса Российской Федерации определить:

- 1) способ формирования фонда капитального ремонта;
- 2) размер взноса на капитальный ремонт;
- 3) минимальный размер фонда капитального ремонта;
- 4) лицо, уполномоченное на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет;
- 5) кредитную организацию, величина собственных средств (капитала) которой составляет не менее чем 20 миллиардов рублей.

Собрание считается правомочным при участии 2/3 собственников помещений многоквартирного дома, от общего числа голосов. Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника, то есть, чем большей площадью помещений в многоквартирном доме владеет собственник, тем больше у него голосов на собрании.

Согласно части 3¹ статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации **с июня 2015 года** собственники помещений обязаны определить:

- 1) порядок представления платежных документов;
- 2) размер расходов, связанных с представлением платежных документов,
- 3) условия оплаты этих услуг.

ШАГ 3. Выбор 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** или **счете регионального оператора**, то лицо, определенное решением общего собрания собственников помещений, должно открыть специальный счет в кредитной организации не позднее 15 дней с даты уведомления владельца специального счета (часть 5 статьи 170 ЖК РФ).

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет или счет называемый «общий котёл», считается переданным на усмотрение регионального оператора.

ШАГ 4. Реализация выбранного способа

Согласно части 5 статьи 170 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта считается принятым и реализованным **не позднее 6 месяцев** с момента опубликования Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которую включен данный дом.

Для ТСЖ, УК, ЖСК, ЖК реализация наступает при условии открытия специального счета и направлении документов в ГЖИ НСО.

Если региональный оператор является владельцем специального счета, то реализация наступает тогда, когда лицо, инициировавшее проведение общего собрания, направило в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

ШАГ 5. Владелец специального счета обязан представить в ГЖИ НСО в течение 20 рабочих дней с момента открытия специального счета, согласно части 2¹ статьи 5 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ:

- 1) уведомление о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта;
- 2) копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170, частью 3¹ статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 3) справку кредитной организации об открытии специального счета.