

**Информация для собственников помещений многоквартирных домов
по вопросу изменения способа формирования фонда капитального ремонта
в случае перехода на формирование фонда капитального ремонта на
специальном счете**

(алгоритм проведения общего собрания собственников помещений)

В соответствии с ч. 1 ст. 173 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).

В соответствии с ч. 1 ст. 173 ЖК РФ **способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен** в любое время на **основании решения общего собрания собственников помещений** в многоквартирном доме.

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 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ.

В таком случае 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.

Кроме того, в соответствии с ч. 3.1 ст. 175 ЖК РФ собственники помещений должны выбрать **лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов**, том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, **определить порядок представления платежных документов и размер расходов**, связанных с представлением платежных документов, **условия оплаты** этих услуг. в том числе с использованием системы. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется **по согласованию с ним**.

Согласно ч. 2 ст. 171 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены ч. 2 ст. 155 ЖК РФ,

если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ 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.** 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.**

Частью 4.2 ст. 170 ЖК РФ определено, что 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.

В соответствии с ч. 4, ч. 5 ст. 175 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта **только на одном специальном счете.** На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений **только в одном многоквартирном доме.** Договор специального счета является **бессрочным.**

Согласно ч. 2, ч. 3 ст. 175 ЖК РФ **владельцем специального счета может быть:**

- **товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ;**

- **осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;**

- **управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;**

- **региональный оператор.**

Согласно ч. 5 ст. 170 ЖК РФ **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.

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.

В соответствии с ч. 1 ст. 172 ЖК РФ 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 ч. 3 и ч. 4 ст. 170 ЖК РФ, **справки банка** об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1 ст. 176 ЖК РФ специальный счет открывается на имя лица, указанного в ч. 2 и ч. 3 ст. 175 ЖК РФ, при предъявлении оформленного **протоколом решения общего собрания** собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

Специальный счет может быть открыт в **российских кредитных организациях**, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем **двадцать миллиардов рублей**. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети «Интернет» (ч. 2 ст. 176 ЖК РФ).

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 **региональному оператору** (ч. 4 ст. 173 ЖК РФ).

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете **вступает в силу** согласно норме, установленной законом Мурманской области от 03.07.2015 № 1890-01-ЗМО «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Мурманской области по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области», **через шесть месяцев** после **направления региональному оператору решения** общего собрания собственников помещений. В течение **пяти дней** после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

В соответствии с ч. 7 ст. 173 ЖК РФ при изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных ЖК РФ, **региональный оператор** в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора **обязан передать владельцу специального счета** все имеющиеся у него **документы и информацию**, связанную с формированием фонда капитального

ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации («Порядок передачи документов и информации при изменении способа формирования фонда капитального ремонта» утвержден постановлением Правительства Мурманской области от 29.06.2016 № 317-ПП).

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома проводится в порядке, установленном ст.ст. 44-48 ЖК РФ и может быть инициировано любым собственником помещения в таком доме, а также управляющей организацией, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления.

Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, иное лицо, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить всем собственникам помещений в данном многоквартирном доме о проведении общего собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения, посредством направления каждому собственнику помещения уведомления заказным письмом или вручения уведомления каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не предусмотрен иной способ направления этого уведомления в письменной форме, или такое сообщение должно быть размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае нахождения в многоквартирном доме объектов недвижимого имущества (жилищного и нежилого фонда), принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию город Мурманск, инициатор общего собрания обязан уведомить о проведении общего собрания собственника муниципальных помещений посредством направления заказного письма или под роспись в установленный законом срок по адресу: 183038, г. Мурманск, пр. Ленина, д. 75.

Согласно ч. 1 ст. 47 ЖК РФ в случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведенное путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме не состоялось по причине отсутствия кворума, в дальнейшем инициатором общего собрания может быть созвано общее собрание с такой же повесткой дня в форме заочного голосования.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования осуществляется путем оформления решений в письменном виде собственниками помещений.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, в соответствии с ч. 2 ст. 47 ЖК РФ считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Согласно ч. 3 ст. 47 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 1.1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта принимается более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета, о заключении договора банковского вклада (депозита) в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете (далее - специальный депозит), совершении операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. По остальным вышеуказанным вопросам решения принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 3 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколом общего собрания в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 937/пр. и являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Решения, принятые общим собранием собственников помещений, а также итоги голосования доводятся до сведения всех собственников помещений путем размещения соответствующего сообщения в помещении дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Образцы документов, необходимых при проведении общего собрания собственников помещений:

1. Сообщение о проведении общего собрания в форме очного голосования
2. Сообщение о проведении общего собрания в форме заочного голосования
3. Сообщения о проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования
4. Лист решения собственника помещения
5. Протокол общего собрания собственников помещений