

**Информация для собственников помещений многоквартирных домов  
по вопросу изменения способа формирования фонда капитального ремонта  
в случае перехода на формирование фонда капитального ремонта на  
счете регионального оператора  
(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 специальном счете, в соответствии с ч. 4 ст. 173 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 владельцу специального счета.

В соответствии с ч. 6 ст. 173 ЖК РФ 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.

Согласно ч. 3, ч. 4 ст. 179 ЖК РФ средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

В соответствии с ч. 1 ст. 171 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании

платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с ч. 2. ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме при **формировании** фонда капитального ремонта на счете **регионального оператора**:

1) **ежемесячно вносят** в установленные сроки и в полном объеме на счет регионального оператора **взносы** на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

2) **принимают решения**, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены ЖК РФ, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме;

3) **участвуют** в осуществлении **приемки** оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;

4) **запрашивают** и получают предусмотренные ЖК РФ сведения (информацию) от заинтересованных лиц;

5) реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В соответствии со ст. 182 ЖК РФ **обязанностью регионального оператора** является **обеспечение** проведения **капитального ремонта** общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и **финансирования капитального ремонта** общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

В соответствии с ч. 7 ст. 173 ЖК РФ при изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных ЖК РФ, **владелец специального счета** в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете **обязан передать 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 («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.

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