**О формировании фонда капитального ремонта в многоквартирных домах Челябинской области**

Согласно жилищному законодательству Российской Федерации оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (перечень таких услуг и работ утвержден статьей 4 Закона Челябинской области от 27.06.2013 года №512-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области» (далее – Закон Челябинской области №512-ЗО).

Согласно части 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).

*\*можно отметить, что регионального оператора в качестве способа формирования фонда капитального ремонта лучше выбрать собственникам помещений в домах, которым проведение капремонта понадобится в ближайшее время. На специальном счёте деньги на все необходимые работы собственники скопить не успеют, а регоператору необходимую сумму можно будет возвращать постепенно после проведения капремонта.*

Данные решения принимаются собственниками помещений на общем собрании, которое проводится в соответствие со ст.44-48 ЖК РФ.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с ч.1 ст.46 ЖК РФ решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимаются более чем **пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов** собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч.5 ст.170 ЖК РФ, ч.1 ст. 8 Закона Челябинской области №512-ЗО решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной Правительством Челябинской области региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

В соответствии с ч.7 ст.170 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный ч.5 и 5.1 ст. 170 ЖК РФ, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, и в случаях, предусмотренных ч. 7 ст. 189 настоящего Кодекса, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

**Выбор способа формирования фонда капитального ремонта**

**на специальном счете**

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, то в соответствии с ч.4 ст.170 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.

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

* товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом;
* осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
* управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;
* региональный оператор (в случае принятия решения о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета, 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, 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. При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним).

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным постановлением Правительством Российской Федерации от 24.04.2018 г. №497. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют указанным требованиям, на своем официальном сайте в сети "Интернет"

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

Согласно ч.4 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.

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.

**Реализация решения о формировании фонда капитального ремонта**

**на специальном счете**

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 в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета документов, предусмотренных ч. 1 ст. 172 ЖК РФ:

* 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 4 ст.170 ЖК РФ;
* справки банка об открытии специального счета.

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.

**Изменение способа формирования фонда капитального ремонта**

Согласно ст.173 ЖК РФ, ст.8-1 Закона Челябинской области №512-ЗО способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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 (ч.2 ст. 173 ЖК РФ).

Решение общего собрания 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 (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 через два месяца после направления региональному оператору решения** общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч.4 ст.173 ЖК РФ, но не ранее наступления условия, указанного в ч.2 ст.173 ЖК РФ. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

**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 соответствии с ч.4 ст.173 ЖК РФ, но не ранее наступления условия, указанного в ч.2 ст.173 ЖК РФ. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.