

О порядке выбора и изменения способа формирования фонда капитального ремонта.

Способы формирования фонда капитального ремонта:

- на счете регионального оператора (НКО «Фонд капитального ремонта»)
- на специальном счете.

	На счете регионального оператора	На специальном счете
КОНТРОЛЬ РАСХОДОВАНИЯ СРЕДСТВ ФОНДА	Контроль целевого использования средств, регионального оператора, осуществляют федеральные и региональные надзорные органы.	Собственники самостоятельно контролируют целевое использование собранных средств
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДСТВ	Средства полученные от собственников в одних домах, могут быть использованы для финансирования ремонта в других домах.	Взносами, собранными на специальном счете данного дома, не сможет воспользоваться никто, кроме самих собственников.
ВЫБОР ПОДРЯДЧИКА	Региональный оператор проводит аукционный отбор подрядчиков, занимается подготовкой технической документации, проектов, контролирует качество выполнения работ, несет ответственность за некачественное и несвоевременное выполнение работ	Собственники самостоятельно осуществляют выбор подрядной организации, занимаются подготовкой технической документации, проектов, контролем качества работ
ВЫБОР БАНКА	Конкурсный отбор банка для ведения счета осуществляется региональным оператором	Выбор банка осуществляется собственниками самостоятельно из числа банков, отвечающих установленным требованиям.
СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ВЕДЕНИЕ СЧЕТА И СВЯЗАННЫЕ С НИМ РАСХОДЫ	Работы проводятся в сроки, утвержденные региональной программой. Организация ведения счета, расходы по печати квитанций, взысканию задолженности с неплательщиков возложены на регионального оператора.	Собственники самостоятельно определяют сроки проведения ремонта. Собственники самостоятельно несут расходы, связанные с ведением счета, предоставления платежных документов, взысканием задолженности с неплательщиков.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

Использование средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.

Средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут использоваться только для оплаты:

- Услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- Разработки проектной документации;
- Услуг по строительному контролю;

Погашения кредитов, займов, и процентов по ним, полученных в целях проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Совершение операций по специальному счету:

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества, при предоставлении следующих документов:

- Протокол общего собрания собственников помещений, содержащий решение такого

собрания об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- Договор об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- Акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по договору (такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и 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 общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

-Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа;

- Кредитного договора, договора займа.

Владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в целях получения дохода имеет право разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите.

Контроль за формированием фонда капитального ремонта на специальном счете осуществляет Государственная жилищная инспекция Кировской области.

Владелец специального счета в Государственную жилищную инспекцию Кировской области обязан предоставлять:

- В течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта.

- Ежеквартально до 10-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять на бумажном носителе в орган

государственного жилищного контроля: сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта.

Проведение капитального ремонта в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, должен быть проведен в срок, предусмотренный Региональной программой, если иной срок не установлен решением общего собрания.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- Перечень услуг и работ по капитальному ремонту;
- Предельно допустимая стоимость услуг и работ по капитальному ремонту;
- Сроки проведения капитального ремонта;
- Источники финансирования капитального ремонта;

- Лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченного участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В случае, если капитальный ремонт, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный Региональной программой, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида

услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

О порядке выбора и изменения способа формирования фонда капитального ремонта.

Способ формирования фонда может быть изменен в любое время при условии полного погашения задолженности, в случае, если на проведение капитального ремонта были предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате услуг и выполненных работ по капитальному ремонту.

Собственники помещений в любое время могут принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Более 50% голосов собственников на общем собрании от общего числа голосов.

Счет регионального оператора

Вступает в силу через 1 месяц, после направления решения собственников помещений в МКД владельцу специального счета.

Специальный счет в банке.

Вступает в силу через 1 год, после получения решения собственников помещений в МКД региональным оператором.

При открытии специального счета в банке так же необходимо определить:

Размер ежемесячного взноса на ремонт:

Не меньше минимального размера, установленного нормативно - правовым актом Кировской области.

В части повышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт принимается 2/3 от общего числа голосов собственников помещений МКД

Владелец специального счета:

-ТСЖ, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющий управление МКД;

-Управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления;

-Региональный оператор.

Уполномоченные лица:

-Лицо, уполномоченное на оказание услуг по предоставлению платежных документов (порядок предоставления, размер расходов);

-Лицо, уполномоченное представлять интересы собственников по вопросам проведения капитального ремонта.

-Кредитная организация.

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

Статья 173 Жилищного Кодекса РФ (далее ЖК РФ) регулирует вопросы изменение способа формирования фонда капитального ремонта.

1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД).

2. В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД 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 МКД, принятие собственниками помещений в МКД решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого МКД допускается при условии полного погашения такой задолженности.

3. 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 [частью 4 статьи 170](#) ЖК РФ.

4. Решение общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение 5 рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком МКД, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через 1 год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в МКД в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](#) настоящей статьи. В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

5.1. Срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, установленный [частью 5](#) настоящей статьи, не применяется в случае, если решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора было принято органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 170](#) ЖК РФ, и решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта и последствиях выбора одного из них, на оказание собственникам расположенных в МКД помещений помощи в принятии соответствующего решения и разъяснении порядка его реализации, и капитальный ремонт общего имущества в МКД проведен не был. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в этом случае вступает в силу через один месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в МКД, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](#) настоящей статьи.

6. 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 МКД в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](#) настоящей статьи. В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

7. 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 или владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете обязан передать владельцу специального счета и (или) 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.

8. В случае, если на основании сведений, полученных в соответствии с [частью 3 статьи 172](#) ЖК РФ, размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 50 % от размера начисленных взносов на капитальный ремонт, орган государственного жилищного надзора в письменной форме или с использованием системы уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в МКД о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем 5 месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного

надзора и о последствиях, предусмотренных ЖК РФ в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

9. Владелец специального счета, получивший уведомление органа государственного жилищного надзора, указанное в [части 8](#) настоящей статьи, не позднее чем в течение 5 дней информирует в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в МКД, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за 2 месяца до истечения срока, установленного в соответствии с [частью 8](#) настоящей статьи, владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном МКД в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

9.1. Региональный оператор, избранный решением общего собрания собственников помещений в МКД в качестве владельца специального счета и получивший уведомление органа государственного жилищного надзора, указанное в [части 8](#) настоящей статьи, не позднее чем в течение 5 дней информирует в письменной форме и с использованием системы лицо, осуществляющее управление МКД, и собственников помещений в данном МКД, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, установленного в соответствии с [частью 8](#) настоящей статьи, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, лицо, указанное в [части 3 статьи 164](#) ЖК РФ, при непосредственном управлении МКД обязаны инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном МКД в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

10. Если в течение 5 месяцев с даты получения уведомления, указанного в [части 8](#) настоящей статьи, задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора, и последнему не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Положения настоящей части не применяются в случае наличия займа и (или) кредита за проведенный капитальный ремонт, которые не погашены в сроки, установленные договором займа и (или) кредитным договором, и погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет.