

Информация о способах формирования фонда капитального ремонта МКД

1. О способах формирования фонда капитального ремонта

В многоквартирных домах (далее – МКД), включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества утвержденной постановлением Правительства Красноярского края от 27.12.2013 № 709-п в соответствии с п.3 ст.170 ЖК РФ, собственники помещений 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).

2. О владельцах специального счета

Владельцем специального счета может быть:

- 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 настоящего Кодекса;
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- 3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

3.Преимущества и недостатки каждого способа формирования фонда капитального ремонта

Преимущества:

- возможность накопления средств на капитальный ремонт исключительно своего МКД;

- нет срока ожидания ремонта, возможность его проведения в любое время при наличии накопленных средств, достаточных для выполнения работ.

Недостатки:

- отсутствие гарантий государства за организацию и выполнение капитального ремонта МКД;

- необходимость привлечения кредита на капитальный ремонт при наступлении срока ремонта согласно региональной программе и отсутствия достаточного объема накопленных денежных средств;

- дополнительная финансовая нагрузка на собственников по оплате расходов на содержание специального счета, а также подготовке платежных документов и ведение претензионной работы с должниками

Формирование фонда капитального ремонта многоквартирных домов у регионального оператора имеет следующие преимущества:

Преимущества:

- субсидиарная ответственность краевого бюджета в случае неисполнения обязательств регионального оператора по проведению капитального ремонта;

- организация ремонтных работ, в том числе составление сметной документации, выбор подрядчика, осуществление контроля за ходом выполнения работ и их качеством, приемка выполненных работ лицами, обладающими специальными профессиональными знаниями;

- возможность выполнения работ по капитальному ремонту МКД в установленный региональной программой срок без привлечения кредитных ресурсов за счет средств общего фонда капитального ремонта, сформированного на счете регионального оператора.

Недостатки:

значительный срок ожидания ремонта.

В случае если собственники не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта в срок, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

4. О возможности изменения способа формирования фонда капитального ремонта

Изменить способ формирования фонда капитального ремонта возможно в любое время на основании решения общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме.

Однако существуют и ограничения при изменении способа формирования фонда капитального ремонта:

- на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД предоставлены и не возвращены кредит, заем;

- имеется подлежащая погашению за счет средств фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг или выполненных работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме.

5. О порядке принятия и реализации собственниками помещений решений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Для выбора способа формирования фонда капитального ремонта необходимо проведение соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с требованиями статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, помимо общих, должны быть включены следующие вопросы:

1) Выбор одного из способов формирования фонда капитального ремонта:

- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;

- формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

В том 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 котором должны быть определены:

- 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;

- владелец специального счета;

- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. 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, настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

- выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, определение порядка представления платежных документов и размера расходов, связанных с представлением платежных документов, определение условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом.

6. О порядке информирования собственников помещений о принятых на общем собрании решениях

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником или иным лицом, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

7. О порядке реализации решения общего собрания о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта.

После проведения общего собрания и принятия решение собственников помещения в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение **пяти рабочих дней** после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы за капитальный ремонт общего имущества, или региональному оператору, на счет которого перечисляются взносы.

Решение общего собрания должно быть обязательно реализовано.

1. при выборе в качестве способа формирования фонда общего счета Регионального оператора:

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений при условии, что не имеется кредитов, займов и задолженностей по оплате услуг по

капитальному ремонту общего имущества 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

2. при выборе в качестве способа формирования фонда специального счета:

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формирования фонда на специальном счете вступает в силу через **один год** после направления решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. В течение **пяти дней** после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.