|  |
| --- |
|  |
|  |
| ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ  **ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА** |
| 1. **Каким образом происходит наполнение фонда капитального ремонта? Только за счет платежей собственников жилья?** Не только. Фонд капитального ремонта образуют: - взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме,  - проценты, уплаченные собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт,  - проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.  Собственники помещений вправе определить использование прочих доходов для формирования фонда капитального ремонта, например: 1) доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме; 2) доходы от рекламы на доме; 3) иные доходы.  **На какие цели могут быть потрачены средства фонда капитального ремонта?**  Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для: 1) оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности); 3) оплаты услуг по строительному контролю; 4) погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту; 5) уплаты процентов за пользование кредитами, займами; 6) оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на капитальный ремонт многоквартирного дома (ч. 1 ст. 174 ЖК РФ).  **Каким образом формируется фонда капитального ремонта?**  Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта [Жилищный кодекс](http://www.krm49.ru/index.php?newsid=22) (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ):  1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет;  2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.  Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимается общим собранием собственников помещений (ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).  При любом способе управления домом собственники помещений могут выбрать как способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, так и способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора.   Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками в срок установленный в соответствии с ч.5 ст 170 ЖК РФ после официального опубликования региональной программы капитального ремонта. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.  В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок установленный в соответствии с ч.5 ст 170 ЖК РФ не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.   **Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?**  Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст. 173 ЖК РФ).   Условием при изменении способа формирования фонда капитального ремонта является полная выплата кредита (займа), если такой кредит был предоставлен для капитального ремонта под средства фонда капитального ремонта на специальном счете, или полное погашение задолженности перед региональным оператором по выполненному капитальному ремонту (ч. 2 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, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.  Вступление принятого собственниками помещений решения в силу зависит от первоначального способа формирования фонда капитального ремонта: 1) при принятии собственниками помещений решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и переходе к формирование фонда капремонта у регионального оператора:  - собственники помещений в течение пяти рабочих дней направляют решение общего собрания владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт (ч. 4 ст. 173 ЖК РФ);  - решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания;  - владелец специального счета в течение пяти дней после вступления в силу решения общего собрания обязан перечислить средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора (ч. 6 ст. 173 ЖК РФ).  2) при принятии собственниками помещений решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:  - решение вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ);  - после вступления решения в силу региональный оператор в пятидневный срок перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ).  **Как происходит формирование фонда капитального ремонта на специальном счете?**  Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете – это перечисление собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (в банке), фонд капитального ремонта формируется в виде денежных средств, находящихся на таком специальном счете (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ). Проценты, начисленные кредитной организацией за пользование временно свободными средствами, остаются в распоряжении собственников.  Специальный счет может быть открыт только 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 ЖК РФ на своем официальном сайте в сети "Интернет".   Открыть специальный счет в кредитной организации может юридическое лицо, которое собственники помещений выберут в качестве владельца такого специального счета (п. 4 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ).  Владелец специального счёта – это лицо, на имя которого открыт специальный счет в кредитной организации.  **Кто может стать владельцем специального счета?**  Владельцем специального счёта может стать: 1) ТСЖ, созданное в соответствии с требованиями Жилищного кодекса, т.е. или: - одно ТСЖ – один дом; - одно ТСЖ – несколько домов, объединённых общей территорией и инженерными сетями, количество квартир в которых в сумме не превышает 30-ти; 2) ЖСК; 3) региональный оператор.  Выбор лица, которое может быть владельцем специального счета, зависит от способа управления домом. Собственники помещений в доме, который управляется ТСЖ или ЖСК могут выбрать в качестве владельца специального счета ТСЖ, ЖСК, а также регионального оператора. Собственники помещений в многоквартирном доме, который управляется непосредственно собственниками помещений либо управляющей организацией, в качестве владельца специального счета могут выбрать только регионального оператора (ч. 2, 3 ст. 175 ЖК РФ).  Собственники помещений в многоквартирном доме вправе формировать фонд капитального ремонта только на одном специальном счете. На одном специальном счете могут формироваться средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома (ч. 4 ст. 175 ЖК РФ).  Доля собственника помещения в многоквартирном доме на денежные средства на специальном счете пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником помещения (ч.1 ст. 36.1. ЖК РФ).  Средства со специального счета могут расходоваться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом специальном счете, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов.  По специальному счету могут совершаться следующие операции (ст. 177 ЖК РФ):  1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, на которые могут использоваться средства фонда капитального ремонта; 2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам; 3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме; 4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме; 5) зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов; 6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета; 7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; 8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ.  Средства фонда капитального ремонта накопленные на специальном счете могут использоваться собственниками помещений в случае их достаточности для проведения капитального ремонта конструктива и при необходимости проведения работ, услуг по капитальному ремонту, даже если срок проведения этих работ, услуг указанный в [региональной программе](http://www.krm49.ru/index.php?newsid=526) капитального ремонта, еще не наступил на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.  Для расходования средств фонда капитального ремонта со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.  На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.  В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу (ст. 175 ЖК РФ).  Особенности формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:  1) оплата комиссии банка, которая не зависит от суммы вклада, оплачивается собственниками за счёт взносов на капитальный ремонт; 2) необходимо самостоятельно заниматься организацией капитального ремонта, отслеживать процесс накопления; 3) невозможность получение заимствования на проведение капитального ремонта за счёт средств находящихся на счете, счетах регионального оператора. Контроль за операциями по специальному счету, их соответствием требованиям ЖК РФ, осуществляет кредитная организация.  **Каков порядок принятия решения собственниками помещений о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете?**  Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным ст. 45 ЖК РФ. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня общего собрания.  Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капремонта на специальном счете необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, ст.46 ЖК РФ).  На том же общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме должны быть приняты также следующие решения (ч. 4 ст. 170 ЖК РФ):  1) о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (в размере не менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Постановлением Правительства Магаданской области – 8,2 руб. за 1 кв. м);  2) о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту не может быть меньше перечня услуг и (или) работ, предусмотренного для многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта и (или) краткосрочным планом);  3) о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (сроки проведения капитального ремонта не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для данного дома);  4) о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (о сборе дополнительных средств для открытия специального счета – при необходимости);  5) о выборе владельца специального счета.  **А какая разница, кто - владелец специального счета?**  От выбора владельца специального счета будут зависеть дальнейшие действия собственников помещений:  1) в случае, если владельцем специального счета выбрано ТСЖ или ЖСК, указанная организация: – обращается в выбранную собственниками помещений кредитную организацию для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ч. 1 ст. 176 ЖК РФ); – в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в Государственную жилищную инспекцию Магаданской области уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии вышеуказанных решений, справки банка об открытии специального счета (ч. 1 ст. 172 ЖК РФ);  2) в случае, если владельцем специального счета выбран региональный оператор: – собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено это решение (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ); – региональный оператор обращается в кредитную организацию, выбранную собственниками помещений (или выбранную региональным оператором в случаях, указанных ЖК РФ), для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ч. 1 ст. 176 ЖК РФ); – региональный оператор в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в Государственную жилищную инспекцию Магаданской области уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, справки банка об открытии специального счета (ч. 1 ст. 172 ЖК РФ).  Подтверждением реализации выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете является внесение Государственной жилищной инспекцией Магаданской области полученного от владельца специального счета уведомления о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в реестр уведомлений и сведений о специальном счете в реестр специальных счетов.   **Каким образом происходит формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?**  Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов регионального оператора – специализированной некоммерческой организации, созданной Правительством Магаданской области, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Магаданской области.  Работа Регионального фонда законодательно регламентирована и абсолютно прозрачна для граждан. В рамках мероприятий направленных на реформирование жилищно-коммунального хозяйства, в Магаданской области внедряется информационная система "Магаданская область. Доступное ЖКХ.  Капитальный ремонт", которая позволит каждому собственнику увидеть, сколько составляет фонд капитального ремонта в его доме, осуществлять контроль за движением денежных средств и состоянием накоплений взносов своего многоквартирного дома какие виды работ будут осуществляться, в какие сроки будет произведен ремонт многоквартирного дома, какая организация будет его исполнять, сроки исполнения работ, когда будет осуществляться приемка работ.  **Если за капитальный ремонт в конечном счете будет отвечать региональный оператор, то как узнать, когда мой дом попадет на капитальный ремонт?**  Все графики проведения капитального ремонта будут в открытом доступе на официальном сайте Фонда www.krm49.ru .   На каждый дом будет открыт лицевой счет для аккумулирования поступающих средств и фиксирование платежа от каждого собственника (ч. 1 ст. 183 ЖК РФ).  Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора, могут использоваться только для финансирования капитального ремонта общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается (ч. 3 ст. 189 ЖК РФ).  Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта у регионального оператора, в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта.  В случае формирования фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора взносы собственников поступают на счёт регионального оператора и учитываются по каждому дому, собственнику отдельно.   Собственники помещений многоквартирного дома, ремонт которого запланирован на более ранний период, имеют возможность получить заимствование (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ) на проведение капитального ремонта за счёт средств собственников помещений многоквартирных домов, ремонт которых запланирован на более поздний период, с обязательным возвратом. Собственники помещений многоквартирного дома возмещают региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт их дома сверх накопленного ими фонда капитального ремонта при заимствовании с другого многоквартирного дома на их многоквартирный дом, за счет последующих взносов на капитальный ремонт (ч. 7 ст. 182 ЖК РФ). В случае, если после проведения капитального ремонта с использованием средств регионального оператора, собственники помещений примут решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта со счёта регионального оператора на специальный счёт, такое решение вступит в силу не ранее срока возмещения использованного таким многоквартирным домом заимствования.  **В чем состоят особенности формирования фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора?**  Региональный оператор несёт ответственность за сохранность средств, за организацию капитального ремонта, выбор подрядчика, выступает техническим заказчиком работ и несёт ответственность за качество работ и услуг. Комиссия за ведение счёта кредитной организации выплачивается в меньшем размере, так как сумма пропорционально делится между всеми многоквартирными домами, формирующими фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах (ст. 188 ЖК РФ).  **Каким образом собственникам жилья принимать решение о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора?**  Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на счете принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным ст. 45 ЖК РФ. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня общего собрания.  Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капремонта на счете регионального оператора необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, ст. 46 ЖК РФ).  В случае принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме решения о перечислении взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта ознакомиться с образцами документов (протокол общего собрания собственников, договоры) собственники помещений смогут на официальном сайте Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов (www.krm49.ru).  Для реализации принятого собственниками помещений решения копия протокола общего собрания собственников помещений должна быть направлена региональному оператору.  **Региональный оператор:** 1) представляет в Государственную Жилищную инспекцию Магаданской области сведения о многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора; 2) направляет собственникам помещений и (или) лицам, осуществляющим управление многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме (ч. 3 ст. 181 ЖК РФ). Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора, а также собственники, не принявшие решение о выборе способе формирования фонда капитального ремонта, решение за которых принял орган местного самоуправление, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (ч. 1 ст. 181 ЖК РФ). Договор считается заключенным, если его подписали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме. |