**Информирование собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов**

***Способы формирования фонда капитального ремонта***

***На специальном счете*** (фонд формируется в отношении отдельно взятого МКД)

**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.

***На счете регионального оператора («общий котел»)***

**Преимущества:**

• субсидиарная ответственность областного бюджета в случае неисполнения обязательств РО 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 РО.

**Недостатки:**

• значительный срок ожидания ремонта.

***Способ формирования фонда капремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 173 ЖК РФ).***

***ВАЖНО!***Существуют ограничения по смене способа формирования фонда капитального ремонта, а именно: в случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате выполненных работ по капитальному ремонту, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого МКД допускается при условии полного погашения такой задолженности.

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 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) жилищный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;

3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;

4) региональный оператор в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

2. 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 региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Собственниками помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение 15 рабочих 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.

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 Кировской области документов, предусмотренных частью 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в указанный выше срок, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный срок, и в случаях, предусмотренных Закона Кировской области, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора Кировской области информации, предусмотренной ч. 4 ст. 172 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении, в том числе с использованием системы.

3. 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.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта на основании части 3 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии с частью 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после его принятия направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

4. Размер взноса на капитальный ремонт определяется, исходя из минимального размера взноса и занимаемой собственником общей площади помещения в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 169, частью 8 статьи 170 и частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, в размере, установленном в соответствии с частью 8 (1) статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении 59 календарных месяцев с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирномдоме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Кировской области или муниципальному образованию. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение о признании этого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или решение об изъятии земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом.

**ПОРЯДОК ПЕРЕХОДА ОТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА НА СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ**

***ШАГ 1.*** Проведение общего собрания собственников помещений МКД в целях принятия решения о смене способа формирования фонда капитального ремонта и оформление решений в протоколе.

Общее собрание собственников помещений проводится в соответствии с требованиями статей 44 - 48 ЖК РФ. ***Формы проведения:***

**3. Проведение собрания**

- Способ осуществления голосования (ч. 4.1. ст. 48 ЖК РФ)

- Решение собственников по вопросам, поставленным на голосование, оформляются в письменной форме

- Повестка дня общего собрания (ч. 2 ст. 46 ЖК РФ)

- Общее собрание собственников не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

**3.1. Очная форма**

(собственники участвуют в общем собрании лично и выражают свое решение в письменной форме непосредственно на собрании и заполняют бланк решения либо могут позже передать бланк своего заполненного решения в установленные срок и место)

**Регистрация участников собрания**

Регистрацию участников проводят назначенные лица, которые разъясняют порядок и правила регистрации, заполняют регистрационный бюллетень и дают его для росписи каждому участнику.

В регистрационном бюллетене необходимо отразить следующую информацию:

• место и дата проведения собрания;

• ФИО участников собрания (желательно их паспортные данные);

• номера и общие площади квартир, принадлежащих участникам собрания (желательно регистрационные номера документов, подтверждающих право собственности);

• основные вопросы, рассматриваемые на общем собрании и его повестка

**Обсуждение вопросов повестки дня**

Принятие решений по вопросам повестки дня собственников, принявших участие в очном обсуждении вопросов возможна посредством оформления письменных решений в день обсуждения либо последующей передачи в установленный срок.

**3.2. Заочная форма**

(если собственник не может принять участие в общем собрании лично, то выражает свое решение в письменном виде, заполняет бланк решения и передает в установленные срок и место)

**Прием решений собственников**

Передача оформленных письменных решений (опросных листов) в установленные в уведомлении (сообщении) о собрании сроки и место.

**3.3. Проведение общих собраний собственников в Очно-заочной форме является более рациональным и эффективным.**

***Преимущества Очно-заочной формы:***

Собственники лично, кто могут, участвуют в таком общем собрании. При этом кворум на таком собрании не обязателен. Кто из собственников не сомневается в своей позиции, выражают свое решение в письменной форме непосредственно на собрании и заполняют бланк решения. Либо, собственники могут позже передать бланк своего решения в установленные срок и место;

Если собственник не может принять участие в общем собрании лично, то выражает свое решение в письменном виде, заполняет бланк решения и передает в установленные срок и место.

***Как провести общее собрание в Очно-заочной форме (алгоритм действий)***

**1. Подготовка к проведению общего собрания**

Проведению общего собрания в МКД предшествует работа инициатора (инициативной группы): создание группы поддержки, предварительная разъяснительная работа среди участников собрания, подготовка помещения, оповещение участников, определение повестки дня и подготовка бланков документов (сообщений/уведомлений, реестров вручения уведомлений, реестров размещения уведомлений, решений собственника, протокола общего собрания и др.), подготовка выступлений, предложений собрания, формирование счетной комиссии, проекта решений.

***Инициатор общего собрания***

Общее собрание может быть созвано по инициативе (ч. 2 и ч. 7 ст. 45 ЖК РФ):

• любого из собственников, в том числе ОМС в случае наличия в МКД муниципального жилья;

• управляющей организация на основании письменного обращения собственников, обладающих не менее чем 10% общего количества голосов собственников помещений в МКД (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ)

**2. Информирование собственников помещений МКД** (вручение сообщений, уведомлений о проведении собрания)

Порядок уведомления собственников о проведении общего собрания (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ)

• Инициатор общего собрания обязан сообщить собственникам о проведении собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения.

• Сообщение, уведомление о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом (Приложение № 2 Проект реестра вручения сообщений, уведомлений).

• Сообщение, уведомление о проведении общего собрания может быть обеспечено путем вручения его каждому собственнику под роспись, либо размещение сообщения, уведомления в доступном для всех собственников месте.

Информация, которая должна быть отражена в сообщении, уведомлении о проведении общего собрания (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ)

• сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание;

• форма проведения собрания (очно-заочное голосование);

• дата, место, время проведения собрания, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место (адрес), куда должны передаваться такие решения;

• порядок ознакомления с информацией (материалами), которые будут представлены на собрании, и место (адрес), где с ними можно ознакомиться;

• повестка дня собрания.

Вопросы, которые в обязательном порядке должны быть включены в повестку дня общего собрания (ст. 170 , ч. 3.1 ст. 175, ст. 176 ЖК РФ)

• размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный постановлением Правительства Кировской области

• владелец специального счета

***Примечание:***

Владельцем специального счета может быть: региональный оператор; ТСЖ, осуществляющее управление МКД; жилищный кооператив, осуществляющее управление МКД; управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления.

• выбор уполномоченного лица (по согласованию с таким лицом) на оказание услуг по начислению взноса на капитальный ремонт, предоставлению платежных документов, ведению претензионной работы по взысканию задолженности и пени, порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с представлением платежных документов, условия оплаты этих услуг.

• кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет

***Примечание:***

Собственники могут выбрать любую из кредитных организаций, предлагающую такие банковские услуги и соответствующую критериям ЖК РФ, руководствуясь условиями надежности и доходности банка. Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети «Интернет»

• определение размера и источника финансирования расходов по содержанию специального счета

• перечень услуг и (или) работ по капремонту (он может быть больше, чем в программе/при увеличении размера взноса)

• сроки проведения капитального ремонта (могут быть установлены более ранние сроки, чем в региональной программе при увеличении размера взноса)

**4. Оформление результатов голосования**

Определение правомочности (кворума) общего собрания (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ)

Общее собрание собственников правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников в МКД.

Примечание: кворум при очно-заочной форме проведения собрания определяется исходя из голосов собственников, принявших непосредственное участие в общем собрании (очная и заочная форма) и выразившие свое мнение путем заполнения письменного решения, от общего числа голосов собственников в МКД

**Количество голосов, принадлежащих каждому собственнику** (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ)

Количество голосов, принадлежащих каждому собственнику на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

**Подсчет голосов собственников по вопросам, поставленным на голосование** (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)

Решения общего собрания собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимаются следующим образом:

• в отношении вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта - решение принимается более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД;

• в отношении вопроса об установлении размера взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт - решение принимается большинством не 2/3 (67 %) голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД;

• по остальным вопросам повестки дня - решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов, участвующих в данном собрании собственников помещений в МКД.

**Оформление протокола, общего собрания** (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)

• Решения, принятые собственниками на общем собрании, отражаются в протоколе, который должен быть оформлен в соответствии с нормами Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр.

• Копия которого не позднее чем через 10 дней после проведения такого собрания должна быть представлена инициатором в управляющую организацию.

**5. Информирование регионального оператора и владельца специального счета о принятых решениях** (ч. 4 чт. 173 ЖК РФ)

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение 5 рабочих дней после принятия такого решения направляется региональному оператору и владельцу специального счета.

***Примечание:*** в случае определения регионального оператора в качестве владельца специального счета, лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано направить в адрес Регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ)

**6. Информирование собственников о принятых решениях** (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ)

Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в доме инициатором собрания путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Юридическая сила решений общего собрания (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ)

Решение общего собрания собственников, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

***ВАЖНО!*** Решение общего собрания собственников, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые, не участвовали в голосовании.

***ШАГ 2.*Открытие специального счета.**

Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение 15 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 (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ).

***ШАГ 3.*Уведомление органа ГЖИ МО.**

Владелец специального счета в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в государственную жилищную инспекцию Кировской области уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта с приложением:

• протокол общего собрания собственников о принятых решениях + оригиналы заполненных решений собственников;

• справки банка об открытии специального счета (ч. 1 ст. 172 ЖК РФ).

***ШАГ 4.*Вступление в силу решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.**

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через 6 месяцев после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в МКД.

В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Кроме того, региональный оператор обязан передать владельцу специального счета все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта.