

## **ВЫБОР СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

Постановлением Совета министров Республики Крым №488 от 29 ноября 2017 года была актуализирована Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов Республики Крым на 2016-2045 года, утвержденная постановлением Совета Министров Республики №753 от 30 ноября 2015 года.

В соответствии с частью 5 статьи 170 Жилищного Кодекса Российской Федерации, части 4 статьи 7 Закона Республики Крым 48-ЗРК «О некоторых вопросах в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Крым» от 26.10.2014, решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирных домах 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, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов Республики Крым опубликована 29.09.2017 года. **Таким образом, решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов включенных в актуализированную Региональную программу, должно быть принято до 01.04.2018 года.**

Согласно части 3 статьи 170 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) 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 («общий котёл»);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме;

3) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет владельца в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете).

**Владельцем специального счета может быть только юридическое лицо: ТСЖ (ТСН), ЖСК (ЖК), управляющая организация, региональный оператор.**

В соответствии с ч.3 ст. 175 ЖК РФ, а также ч.2 ст.180 ЖК РФ, 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, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

Таким образом, управляющая компания имеет право отказаться быть владельцем специального счета, предназначенного для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

Собственники помещений в многоквартирном доме, находящемся в непосредственном управлении, вправе выбрать в качестве способа формирования фонда капитального ремонта:

1) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

2) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Региональный оператор. Следует принять во внимание, что в многоквартирных домах, находящихся в непосредственном управлении собственников помещений в этих домах, владельцем специального счета может быть выбран только региональный оператор.

Данное решение принимается собственниками помещений на общем собрании, которое проводится в соответствии со ст.44-48 Жилищного кодекса РФ. При этом необходимо отметить, что в соответствии с ч.1.1 ст.44, ч.1 ст.46 Жилищного кодекса РФ решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно быть направлено собственниками помещений в Администрацию города, в Инспекцию по жилищному надзору Республики Крым и региональному оператору.

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. 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. 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.

Кроме того, в соответствии с частью 5 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора (Инспекцию) документов, предусмотренных частью 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации (уведомление о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта, копия протокола общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, справка из банка об открытии специального счета) в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета.

В соответствии с ч.3 ст.172 ЖК РФ владелец специального счета, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет в Инспекцию по жилищному надзору РК подтверждающие сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 4 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации на специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме. Т.о. в случае, если ТСЖ (ТСН) управляет двумя и более домами, специальный счет открывается для каждого многоквартирного дома, входящего в состав ТСЖ (ТСН) отдельно. Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимается собственниками каждого многоквартирного дома отдельно (с оформлением отдельных протоколов по каждому многоквартирному дому).

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 срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.