*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 23***



***Глава 5***

 ***«Фонды капремонта многоквартирных домов».***

**«выборы способа формирования фкр,**

**фомирование решения собственников»**

***Каким образом собственниками оформляется выбор способа формирования фонда капитального ремонта?***

***Какие требования необходимо учесть?***

***Какие вопросы должны быть включены в повестку***

***общего собрания собственников?***

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.

Вопросы, включаемые в повестку собрания с указанием, что они рассматриваются только в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

2) 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;

3) владелец специального счета;

4) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Специальный счет может быть открыт 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, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет". 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;

5) 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.

***Какие существуют способы формирования***

***фонда капитального ремонта?***

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме (МКД), пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта (ч. 1 ст. 170 Жилищного кодекса РФ).

Формирование фондов капитального ремонта осуществляется двумя способами:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся 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 МКД в отношении регионального оператора.

Другими словами, в первом случае фонд капитального ремонта формируется в отношении отдельно взятого многоквартирного дома, а во втором – «в общем котле».

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ).

***Возможно ли установление минимального размера фонда капитального ремонта, по достижению которого собственники помещений могут прекратить***

***уплачивать взнос на капитальный ремонт?***

Согласно пункту 8 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. В этом случае по достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

***Статьей 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников относится принятие решения о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете.***

***В данном случае имеется в виду определение владельца специального счета или это разные решения***

***общего собрания собственников?***

В части 1 статьи 176 ЖК РФ указано, что специальный счет открывается на имя лица, указанного в частях 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

Согласно частям 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ 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.

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

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

4) региональный оператор.

Таким образом, лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений в МКД на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, является владелец специального счета.

Решение об определении владельца специального счета принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).