**Информация для собственников помещений в многоквартирных домах – новая система проведения капитального ремонта**

Собственники помещений обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД) путем внесения платы за содержание и ремонта и **взносов на капитальный ремонт**(ст. 158 ЖК РФ). Расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД финансируются за счет средств фонда капитального ремонта.
В соответствии с частью 3 статьи 170 ЖК РФ собственники помещений вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:
1) перечисление взносов на капитальный ремонтна счет**регионального оператора**– организации, создаваемой субъектом Российской Федерации (далее – формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора);
2) перечисление взносов на капитальный ремонт на**специальный счет**в кредитной организации (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете).
Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в МКД в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта РФ порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен МКД, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта (Республиканская программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2015 – 2043 годы, утв. постановлением Кабинета министров РА от 31.12.2013 г. № 331, опубликована 16 января 2014 г.).

**I. Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора**

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора необходимо созвать общее собрание собственников помещений. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня собрания.
Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капремонта у регионального оператора необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, ч. 2, п.1.1; ст. 46, ч.1).
**Для реализации принятого собственниками помещений решения копия протокола общего собрания собственников помещений должна быть направлена региональному оператору.**
В случае если решение о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора в отношении конкретного многоквартирного дома принимает орган местного самоуправления, указанный орган направляет свое решение региональному оператору.
Региональный оператор обязан:
- предоставить в орган государственного жилищного надзора сведения о многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;
-направить собственникам помещений в многоквартирном доме 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 (ст. 181, ч. 3).
Если собственники помещений в указанные сроки 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.
Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (ч. 1 ст. 181 ЖК РФ).

**II. Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете**

В соответствии с частями 2, 3 статьи 175 ЖК РФ владельцем специального счета может быть:
А)**Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный кооператив**, которые ***осуществляют управление многоквартирным домом***(т.е. если у ТСЖ, ЖК, ЖСК заключен договор управления с управляющей организацией, то владельцем специального счета может быть только региональный оператор; если у ТСЖ, ЖК, ЖСК с управляющей организацией заключен договор на содержание и ремонт общего имущества, то владельцем специального счета ТСЖ, ЖК, ЖСК может быть). Установлены ***дополнительные требования к ТСЖ***: оно должно быть создано собственниками помещений в одном или нескольких многоквартирных домах,количество квартир в которых составляет в сумме не более, чем 30, и эти дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу (в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами) и в пределах которых есть сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах
Б)**Региональный оператор**, если собственники помещений выбрали его в качестве владельца специального счета.
Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете необходимо созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным статьей 45 Жилищного кодекса. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня 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, ч. 2, п.1.1; ст. 46, ч.1).
**Если собственники помещений выбрали формирование фонда капремонта на специальном счете**, помимо этого решения на том же общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме должны быть приняты еще несколько решений, указанных в части 4 статьи 170 Жилищного кодекса:
**1) о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт**
- размер взноса не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации
(В соответствии с постановлением Кабинета министров РА от 21.11.2013 г. № 270 минимальный размер взноса на капитальный ремонт на 2014 г. составляет:
- 5, 30 руб./кв. м в месяц в многоквартирных домах, оборудованных лифтом;
- 4,10 руб./ кв. м в месяц в многоквартирных домах, не оборудованных лифтом.);
**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, поэтому необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой;
3) **о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**
- сроки проведения капитального ремонта (отдельных работ по капитальному ремонту) не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для данного дома, поэтому необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой;
**4) о владельце специального счета.**
Владельцем специального счета могут быть выбраны:
- ТСЖ, ЖК, ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив, отвечающий требованиям ч. 2 ст. 175 ЖК РФ;
- региональный оператор (ч. 3 ст. 175 ЖК РФ);
**5) о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет**
-специальный счет может быть открыт в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд. рублей (ст. 176, ч.2);
информация о таких кредитных организациях ежеквартально размещается на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в сети "Интернет"
- если владельцем специального счета определен региональный оператор, то выбранный собственниками помещений банк должен осуществлять деятельность на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (ст. 170, ч. 4, п. 5);
- если владельцем специального счета выбран региональный оператор, а собственники не выбрали кредитную организацию или выбранная кредитная организация не соответствует установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (ст. 170, ч. 4, п. 5).
Кроме того, на общем собрании необходимо принять решение **о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете**– такое решение предусмотрено предъявлять для открытия специального счета (ч. 1 ст. 176 ЖК РФ). Указанное решение принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

**В случае, если владельцем специального счета выбрано товарищество собственников жилья**(жилищный кооператив), 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 (ст. 176, ч. 1);
- в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае они определены законом субъекта Российской Федерации (ст. 172, ч. 1).

**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 оформлены это решение (ст. 170, ч. 5);
- региональный оператор обращается в кредитную организацию, выбранную собственниками помещений (или выбранную региональным оператором в случаях, указанных Жилищным кодексом), для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ст. 176, ч. 1);
- региональный оператор в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае они определены законом субъекта Российской Федерации (ст. 172, ч. 1).

Орган государственного жилищного надзора – Управление государственных инспекций по надзору за строительством зданий, сооружений и эксплуатацией жилищного фонда Республики Адыгея, г. Майкоп ул. Краснооктябрьская, 12
Региональный оператор - некоммерческая организация «Адыгейский республиканский фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»