

## **Вниманию собственников помещений в многоквартирных домах!**

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. Включению в Региональную программу капитального ремонта подлежат 545 многоквартирных домов Республики Крым (см. приложение).

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 многоквартирном доме 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** (см. приложение).

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 жилых домов в орган местного самоуправления, на территории которого**

**расположенный многоквартирный дом, 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).

Статьей 173 Жилищного кодекса РФ установлено, что способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время. Чтобы изменить способ формирования фонда капитального ремонта необходимо, чтобы собственники помещений в многоквартирном доме провели общее собрание собственников и приняли решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с требованиями ст.ст.44-48, 173 Жилищного кодекса РФ.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации, вступает в силу **через год** после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса РФ. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

Обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт собственниками помещений многоквартирных домов обусловлена положениями ст. 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой все собственники помещений многоквартирного дома, включённого в региональную программу капитального ремонта, обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт через восемь месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включён данный многоквартирный дом. Таким образом, **обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт возникает с 01 июля 2017 года** для многоквартирных домов, вновь вошедших в Региональную программу капитального ремонта (см.приложение).

В соответствии с частью 6 статьи 170 ЖК РФ, не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного частями 5 и 5.1 статьи 170 ЖК РФ, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее. 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 соответствии с частью 7 статьи 170 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частями 5 и 5.1 статьи 170 ЖК РФ, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный частями 5 и 5.1 статьи 170 ЖК РФ срок, и в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 настоящего Кодекса, **орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.**

[Перечень многоквартирных домов, включенных в актуализированную Региональную программу капитального ремонта Республики Крым](#)