**Способы формирования фонда капитального ремонта.**

**Источники формирования фонда капитального ремонта.**

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, 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, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального-ремонта.

**Способы формирования фонда капитального ремонта.**

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает два способа накопления средств на капитальный ремонт (формирования фонда капитального ремонта):
    -перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счёт;
     -перечисление взносов на капитальный ремонт на счёт регионального оператора.
     Собственники помещений в многоквартирном доме независимо от способа управления этим домом (управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, непосредственный  способ управления) вправе выбрать любой из них.

Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными Жилищным Кодексом Российской Федерации. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в статье 174 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

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 Жилищный кодекс Российской Федерации;
2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;
4)региональный-оператор.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Средства, накопленные на специальном счете, могут быть израсходованы исключительно на данный конкретный многоквартирный дом.

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора.

**Порядок выбора способа формирования фонда капитального ремонта.**

Способ формирования фонда капитального ремонта независимо от выбранного способа управления домом (управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, непосредственный способ управления) должен быть определён на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение трех 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.

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

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, 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;
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. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и части 2 статьи 176 Жилищного Кодекса Российской Федерации, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

В соответствии с частью 5 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 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.

**Методика проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ОСС) является органом управления многоквартирным домом.

Для организации ОСС необходимо сформировать инициативную группу, достаточно двух-трех активных людей. Инициатором проведения общего собрания сможет выступить любой собственник помещения в многоквартирном доме.

Лица, по инициативе которых созывается ОСС, обязаны сообщить собственникам помещений в данном многоквартирном доме о проведении такого ОСС не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. Сообщение о проведении ОСС должно быть направлено каждому собственнику помещения любым из трёх способов, указанных в ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Чтобы определить, сколько голосов принадлежит каждому собственнику помещений и чтобы уведомить всех собственников проводимом собрании, необходимо получить реестр собственников дома. За данной информацией члены инициативной группы могут обратиться в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива.

В день проведения ОСС собственник помещения голосует по вопросам, обозначенным в повестке дня как лично, так и через своего представителя по доверенности, которая должна быть оформлена в соответствии с требованиями п. 4 и п. 5 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально (ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации). Все необходимые данные заносятся в регистрационные листы.

Голосование должно быть проведено по каждому вопросу, указанному в повестке дня, с вариантами «за», «против», «воздержался».

Кворум – установленное законом, уставом организации или регламентом число участников собрания (заседания), достаточное для признания данного правомочным принимать решения по вопросам повестки дня.

В соответствии со ст.45 Жилищного кодекса Российской Федерации собрание собственников правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном-доме.

Если очное собрание собственников не имело кворума, то решение вопросам повестки дня может быть принято путем голосования в заочной форме.

Голосование по вопросам повестки дня ОСС, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 5 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В том случае, когда собрание собственников помещений в многоквартирном доме имеет-кворум–собрание-правомочно.

Повестка дня не может быть изменена, сокращена или дополнена (ч. 2 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Решения, принятые на ОСС, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, оформляется в виде протокола с приложением к нему всех бюллетеней для голосования. Срок – не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (ч. 3 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Члены инициативной группы многоквартирного дома, управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива **в течение пяти дней** с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, **направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.**

**Порядок изменения способа формирования фонда капитального ремонта.**

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном-доме.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании этого фонда на специальном счете вступает в силу через один год после его направления региональному оператору. В свою очередь решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления этого решения владельцу специального-счета.

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 собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение 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 принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2  статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, установленный частью 5 статьи 173 Жилищного Кодекса Российской Федерации, не применяется в случае, если решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора было принято органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 170 Жилищного Кодекса Российской Федерации, и решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта и последствиях выбора одного из них, на оказание собственникам расположенных в многоквартирном доме помещений помощи в принятии соответствующего решения и разъяснении порядка его реализации, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в этом случае вступает в силу через один месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

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 Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного Кодекса Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

При изменении способа формирования фонда капитального ремонта, региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете обязан передать владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

**Последствия непринятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.**

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок (частями 5 и 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации), 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 и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом-решении.

**Номера телефонов специалистов по вопросам капитального ремонта уполномоченного органа местного самоуправления.**

По вопросам выбора способа формирования капитального ремонта можно обращаться по телефону в Администрацию Багаевского сельского поселения сектор муниципального хозяйства и торговли -8(86357)32-9-63.