РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

**Фонд капремонта дома** — это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капи­тальный ремонт.

Формировать его можно 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 (далее - формирование фонда капитального ремонта **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 многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта **на счете регионального оператора** или **«в общем котле»**).

**В чем заключается суть спецсчета и «общего котла»?**

При открытии специального счета вся обязанность по проведению капитального ремонта возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме. Жильцы не только определяют объекты, подлежащие ремонту, устанавливают сроки ремонта и выбирают подрядную организацию, но и ведут претензионно-исковую работу с должниками, контролируют соблюдение сроков и качество выполняемых работ, а также целевое использование собранных средств. Кроме этого, на собственников возлагается обязанность по обеспечению определенного уровня собираемости взносов (не ниже 50%), иначе дом может перейти на счет регионального оператора.

В случае, если дом собирает денежные средства в «общем котле», то исполнение указанных выше функций берет на себя региональный оператор – Фонд капитального ремонта. Кроме этого, средства, полученные от собственников в одних домах, регоператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других жилых зданиях.

**Кто должен выставлять квитанции за капитальный ремонт, если дом находится на спецсчете?**

Если фонд капремонта в доме формируется на специальном счете, то собственники также определяют организацию, уполномоченную на предоставление платежных документов по взносам на капитальный ремонт. Отметим, что если собираемость взносов в доме на спецсчете составляет **менее 50%** от суммы средств, подлежащих начислению и уплате собственниками помещений, то в дальнейшем органом местного самоуправления может быть принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора - в "общем котле".

Что касается домов, находящихся на счете регионального оператора, то в этом случае формированием, печатью и доставкой квитанций занимается организация, с которой у Фонда заключен договор.

**Если в доме проводится капитальный ремонт, то кто контролирует ход работ?**

В доме на спецсчете решением всех вопросов занимаются собственники помещений в многоквартирном доме. Это значит, что и контроль за ходом работ, и их приемку осуществляют жильцы.

Что касается капитального ремонта, проводимого региональным оператором, то в этом случае контроль за качеством и сроками выполнения работ возложен на Фонд капитального ремонта.

Какой способ накопления денег на цели капитального ремонта своего дома выбрать, решают сами собственники. Но перед окончательным выбором жителям следует оценить все преимущества и недостатки спецсчета и «общего котла».

**Итак, т.к. ранее собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный ЖК РФ (в течении 6 месяцев после включения дома в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Вологодской области), не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный  срок, данный многоквартирный дом был автоматически отнесен к домам формирующим фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. Но в любом случае решение о способе формирования фонда капитального ремонта собственниками помещений может быть изменено на общем собрании посредством голосования.**

1. **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 один 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.
2. **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 течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

**В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен 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, изменение способа Формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.**

Также, **владельцы специального счета обязаны ежеквартально до 10 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в Государственную жилищную инспекцию Вологодской области сведения** о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.

Форма предоставления Сведений утверждена Приказом Департамента строительства Вологодской области от 05.02.2018 N 24 (ред. от 09.04.2021).

**Порядок изменения способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора на формирование фонда капитального ремонта на специальном счете**

На общем собрании должны быть приняты следующие решения:

Провести общее собрание собственников помещений в
многоквартирном доме в соответствие со ст.ст. 44-48, 175 ЖК РФ,
на котором принять решение **об изменении способа
формирования капитального ремонта на счете Регионального
оператора на формирование фонда капитального ремонта на специальном счете**

1)об изменении способа формирования фонда капитального ремонта с формирования фонда на счете регионального оператора на формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;

2)о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный в Вологодской области;

3)о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

4) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

5)о владельце специального счета (ТСЖ, жилищно-строительный кооператив, управляющая организация, региональный оператор);

Решение об изменении способа формирования фонда капитального
ремонта **в течение 5 рабочих дней** направить Региональному
оператору

Решение об изменении способа формирования фонда капитального
ремонта **вступает в силу через один год после** направления
Региональному оператору соответствующего решения

6)о кредитной организации, 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 всем требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

7) о выборе лица, которое будет оказывать услуги по сопровождению специального счета (начислять платежи, печатать квитанции с отдельными банковскими реквизитами, уплачивать банковские комиссии, вести претензионно-исковую работу с должниками)

8) об определении размера денежных средств, собираемых на оплату услуг по сопровождению специального счета.

До вступления в силу решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта открыть специальный счет

В течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета представить в Государственную жилищную инспекцию Вологодской области уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола , общего собрания, справки банка об открытии специального счета

В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет

**Порядок изменения способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете на формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора**

Провести общее собрание собственников помещений в
многоквартирном доме в соответствие со ст.ст. 44-48 ЖК РФ, на котором
**принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете
на формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора**

Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта **в течение 5 рабочих дней направить владельцу специального счета, а также направить данное решение в адрес Регионального оператора**

 **Решение** об изменении способа формирования фонда капитального ремонта **вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета соответствующего решения**

**В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения** владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора