Информация собственникам помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта и о правилах выбора одного из них.

**Фонд капитального ремонта многоквартирного дома.**

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 настоящего Кодекса, 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 (часть 1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации).

**Сроки наступления у собственников помещений многоквартирных домов обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.**

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за тем, в котором была официально опубликована утвержденная окружная программа капитального ремонта (25 декабря 2013 года), в которую включен этот многоквартирный дом, но не позднее чем с 1 сентября 2014 года (пункт 2 статьи 5 закона ХМАО-Югры от 01.07.2013 № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-мансийского автономного округа – Югры).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения окружной программы капитального ремонта (25 декабря 2013 года) и включенном в окружную программу капитального ремонта при ее актуализации, по истечении пяти лет с даты ввода этого многоквартирного дома в эксплуатацию начиная с месяца, следующего за месяцем достижения пятилетнего срока эксплуатации этого многоквартирного дома. В случае, если строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома осуществлялись отдельными этапами (очередями, пусковыми комплексами), включающими в себя ввод одной или нескольких жилых секций (подъездов) многоквартирного дома, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в таком многоквартирном доме после его включения в окружную программу капитального ремонта при ее актуализации по истечении пяти лет с даты ввода в эксплуатацию последней жилой секции (подъезда) (пункт 3 статьи 5 закона ХМАО-Югры от 01.07.2013 № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-мансийского автономного округа – Югры»).

В случае выявления многоквартирного дома, ранее не включенного в окружную программу капитального ремонта по причине непредставления о нем сведений в уполномоченный исполнительный орган государственной власти, определенный Правительством автономного округа, и включаемого в окружную программу капитального ремонта при ее актуализации, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в этом многоквартирном доме по истечении пяти месяцев с даты включения такого многоквартирного дома в окружную программу капитального ремонта начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована актуализированная окружная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом (пункт 4 статьи 5 закона ХМАО-Югры от 01.07.2013 № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-мансийского автономного округа – Югры»).

**Способы формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.**

Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

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).

 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 части 2 статьи 176 настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

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.

**Сроки принятия решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта.**

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев со дня официального опубликования утвержденной в установленном настоящим Законом порядке окружной программы капитального ремонта и включения в нее многоквартирного дома, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, но не позднее 30 июня 2014 года. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет являться югорский оператор, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в его адрес копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение (пункт 2 статьи 3 закона ХМАО-Югры от 01.07.2013 № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-мансийского автономного округа – Югры»).

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, включенного в окружную программу капитального ремонта при ее актуализации, должно быть принято и реализовано собственниками помещений в этом многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до наступления срока исполнения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, установленного пунктами 3 и 4 статьи 5 закона ХМАО-Югры от 01.07.2013 № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-мансийского автономного округа – Югры» решение (пункт 2.1. статьи 3 закона ХМАО-Югры от 01.07.2013 № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-мансийского автономного округа – Югры»).

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные пунктами 2 и 2.1 статьи 3 закона ХМАО-Югры от 01.07.2013 № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-мансийского автономного округа – Югры», не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в указанный срок, орган местного самоуправления муниципального образования автономного округа в течение месяца со дня получения из уполномоченного органа в сфере государственного регионального контроля (надзора) информации о том, что решение о способе формирования фонда капитального ремонта не принято или не реализовано, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете югорского оператора.

**Изменение 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.

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.

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 (статья 173 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В случае, если на основании сведений, полученных в соответствии с частью 3 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации, размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера начисленных взносов на капитальный ремонт, орган государственного жилищного надзора в письменной форме или с использованием системы уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора и о последствиях, предусмотренных настоящим Кодексом в связи с непогашением задолженности в установленный срок (часть 8 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Если в течение пяти месяцев с даты получения уведомления, указанного в части 8 настоящей статьи, задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора, и последнему не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Положения настоящей части не применяются в случае наличия займа и (или) кредита за проведенный капитальный ремонт, которые не погашены в сроки, установленные договором займа и (или) кредитным договором, и погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (часть 10 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Исполнитель:

эксперт I категории

Котов Сергей Михайлович

телефон: 8(3467) 32-17-95,

адрес электронной почты: ksm-dsa@hmrn.ru