

Счет регионального оператора или специальный счёт. Как изменить способ формирования фонда капитального ремонта.

В соответствии со статьей 170 Жилищного кодекса РФ, предусматриваются правила и способы формирования фонда капитального ремонта. При этом способ может быть изменен в любое время по решению собственников помещений в многоквартирных домах.

***Справочно:** если в отношении МКД имеется кредит, заем или задолженность по оплате за выполненные работы по капремонту, то собственники помещений не вправе принимать решение об изменении способа формирования до погашения задолженности по выполненным работам, займу, кредиту в полном объеме (ч.2 ст. 173 Жилищного кодекса РФ).*

При переходе со счета регионального оператора на специальный счет собственники помещений в МКД должны провести общее собрание и обязательно принять решения по следующим вопросам:

- **Первое-** «Изменить способ формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет».
- **Второе** – «Установить размер ежемесячного взноса – в соответствии с утвержденным Постановлением Правительства Ростовской области» (***справочно:** не должен быть меньше минимального взноса на капремонт, установленного в Ростовской области - 9 рублей 92 копейки).*
- **Третье** – «Определить виды работ, по которым будет проводиться капитальный ремонт» (***справочно:** перечень предусмотрен Региональной программой).*
- **Четвертое** – «Определить сроки проведения капитального ремонта по каждому виду работ» (***справочно:** в соответствии с Региональной программой).*
- **Пятое** - «Выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет для формирования фонда капитального ремонта» (***справочно:** перечень кредитных организаций, соответствующих требованиям ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, размещен на сайте Центрального Банка РФ www.cbr.ru в разделе «Информация по кредитным организациям»).*
- **Шестое-** «Определить владельца специального счета» (***справочно:** владельцем могут быть региональный оператор, товарищество собственников жилья, жилищный (жилищно-строительный) кооператив, управляющая компания).*

В течение 5 рабочих дней после даты составления протокола общего собрания собственников помещений, собственники должны направить оригинал (или надлежащим образом заверенную копию) протокола в НКО «Фонд капитального ремонта». Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет вступает в законную силу по истечению одного года (ч. 5 ст. 173 Жилищного кодекса РФ).

Если владельцем специального счета является ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК, то к дате вступления в силу решения собственников ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК обязано представить в адрес НКО «Фонд капитального ремонта» банковскую справку об открытии специального счета (оригинал либо надлежащим образом заверенную копию), подписанную уполномоченным сотрудником банка и удостоверенную печатью банка, с обязательным указанием в ней:

1. наименования владельца специального счета;
2. ИНН владельца специального счета;
3. ОГРН владельца специального счета;
4. адрес местонахождения владельца специального счета;
5. номера специального счета и дата его открытия;
6. адреса многоквартирного дома, в отношении которого открыт специальный счет.

В случае, если банк не указывает в справке об открытии специального счета адрес МКД, то уполномоченному представителю ТСЖ/ЖК/ЖСК/УК собственноручно необходимо прописать в банковской справке адрес МКД, в отношении которого открыт специальный счет, и заверить подписью руководителя и печатью ТСЖ/ЖК/ЖСК/УК.

Денежные средства соответствующего МКД НКО «Фонд капитального ремонта» перечисляет со счета регионального оператора на специальный счет в течение 5 дней (при отсутствии разногласий при сверке расчетов). *(справочно: если в отношении МКД был проведен капитальный ремонт за счет средств фонда капитального ремонта, перечислению подлежит сумма денежных средств за вычетом суммы, потраченной на ремонт).*

При смене способа формирования фонда со специального счета на счет регионального оператора, собственники помещений в МКД должны провести общее собрание, на повестку дня которого выносятся только один вопрос: «Изменение способа формирования фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора». *(справочно: если в отношении МКД имеется кредит, заем или задолженность по оплате за*

выполненные работы по капремонту, то собственники помещений не вправе принимать решение об изменении способа формирования до погашения задолженности по займу, кредиту в полном объеме).

Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора вступает в законную силу через 1 месяц с даты поступления протокола в НКО «Фонд капитального ремонта». Все денежные средства владелец специального счета перечисляет на счет регионального оператора в течение 5 рабочих дней (при отсутствии разногласий при сверке расчетов).

Если владельцем специального счета является УК/ТСЖ/ЖК/ЖСК, то владелец специального счета обязан перечислить средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора, а также передать в НКО «Фонд капитального ремонта» все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта (части 6,7 статьи 173 ЖК РФ).

Для зачисления перечисленных денежных средств на лицевые счета собственников помещений МКД и обеспечения предоставления НКО «Фонд капитального ремонта» корректных платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт, владелец специального счета (УК/ТСЖ/ЖК/ЖСК) обязан предоставить в НКО «Фонд капитального ремонта» реестр собственников помещений в МКД с указанием фамилии, имени, отчества каждого собственника, площади принадлежащего ему помещения, сумме уплаченных им взносов на капитальный ремонт общего имущества в разрезе каждого периода платежей.

В случае проведения капитального ремонта за счет средств, накопленных на специальном счете, владельцем которого является УК/ТСЖ/ЖК/ЖСК, для распределения затраченных денежных средств на лицевые счета собственникам помещений МКД необходимо направить в адрес НКО «Фонд капитального ремонта» следующие документы: протокол общего собрания собственников помещений МКД с принятыми решениями о проведении капитального ремонта общего имущества собственников помещений МКД, о выборе подрядной организации, договор подряда на капитальный ремонт (со сроком гарантии на выполненные работы – не менее 5-ти лет), локальные сметы, акты выполненных работ, платежные поручения, подтверждающие оплату выполненных работ.

Примечание: Перечисленные документы о проведении капитального ремонта за счет средств, накопленных на специальном счете УК/ТСЖ/ЖК/ЖСК, предоставляются в адрес НКО «Фонд капитального ремонта» также при

осуществлении процедуры замены владельца специального счета с УК/ТСЖ/ЖК/ЖСК на Регионального оператора (ч. 3 ст. 176 ЖК РФ).

Если собственники накапливают денежные средства на счете регионального оператора, то, **Фонд организует выполнение капремонта в сроки, указанные в Региональной программе.**

Задача же собственников - своевременно и в полном объеме оплачивать взносы на капитальный ремонт. Цель у нас общая - повышение комфорта проживания жизни собственников помещений в МКД и исполнение гражданской обязанности по содержанию общего имущества в надлежащем порядке.

Сравнительный анализ проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

	Специальный счет	Региональный оператор
Заказчик работ:	Собственники или иное лицо, наделенное полномочиями общим собранием собственников	Региональный оператор
Контроль за качеством работ производят:	Собственники или иное лицо, наделенное полномочиями общим собранием собственников	Региональный оператор
Возможность провести кап.ремонт до установленного региональной программой срока	Да	Нет
Возможность использовать взносы на капитальный ремонт на погашение кредита	Да	Нет
Срок изменения способа формирования фонда	1 месяц	1 год
Государственная поддержка (при наличии таковой)	равнодоступна	равнодоступна
Изменение срока проведения работ на более ранний	По решению собственников помещений	- замена видов работ, сопоставимых по стоимости; - процедура зачета денежных средств при оплате выполненных работ из иного источника