**ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ О СПОСОБАХ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И О ПРАВИЛАХ ВЫБОРА ОДНОГО ИЗ НИХ**



**«Фонд капитального ремонта многоквартирного дома»**

Согласно статье 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Данное положение Жилищного кодекса полностью соответствует статьям 209, 210 Гражданского кодекса о том, что собственник любого имущества несет бремя содержания принадлежащего ему имущества и риск его случайной гибели или случайного повреждения, если иное не предусмотрено законом или договором. Под бременем содержания имущества понимается необходимость поддерживать его пригодное для эксплуатации и безопасное состояние, оплачивать предусмотренные законом налоги и сборы, страховать имущество в случае необходимости.

Согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме наряду с платой за содержание и ремонт жилого помещения и платой за коммунальные услуги включает в себя и взнос на капитальный ремонт.

Суммы взносов на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты за просрочку их уплаты собственниками помещений, а также проценты, начисленные банком за пользование 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, формирует фонд капитального ремонта. Все накопленные в фонде средства являются неприкосновенными и направляются строго на финансирование капитального ремонта общего имущества дома.

**Сроки наступления обязанности по уплате взносов**

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, в которую включен этот многоквартирный дом, но не позднее чем **с 1 сентября 2014 года.**

Если дом введен в эксплуатацию после утверждения окружной программы капитального ремонта и включен в окружную программу капитального ремонта при ее актуализации, то обязанность по уплате взносов возникает 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).

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.

**Способы формирования фонда капитального ремонта**

Собственники помещений в многоквартирном доме 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;**

**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.**

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Если деньги аккумулируются на счете Регионального оператора, то собственникам не придется самим заниматься текущими вопросами капремонта и сбора платежей. Региональный оператор самостоятельно аккумулирует средства, выдвигает собственникам на утверждение предложения по капремонту, перечень работ, организует капитальный ремонт и финансирует его. Региональный оператор вправе также использовать средства, собранные одним домом, на ремонт другого, которому обновление требуется раньше (но это возможно только в рамках одного муниципального образования и только на возвратной основе). Все взятые в долг средства Фонд обязан вернуть тому дому, у которого занял, к моменту, когда подойдет срок его капремонта.

**Особенности уплаты взносов**

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники жилых помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на регионального оператора, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками жилых помещений на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 Жилищного кодекса, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**Обязанности и права собственников**

**При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора**

Обязанности собственников помещений в многоквартирном доме:

1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (ст. 158 ЖК РФ);

2. Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (ч.1 ст.169; ч.1 ст.171, п.1 ч.2 ст. 181 ЖК РФ);

3. В случае несвоевременной или неполной оплаты взносов на капитальный ремонт уплачивать пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (п.1 ч.2 ст.181, ч.14.1 ст.155 ЖК РФ);

4. Возмещать Региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме (ч.7 ст.182 ЖК РФ);

5. Принимать решения относительно предложения, поступившего от регионального оператора, о капитальном ремонте в срок, установленный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (п.2 ч.2 ст.181, ч.3-5 ст.189 ЖК РФ);

6. Участвовать в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в своём многоквартирном доме (собственники, уполномоченные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) (п.3 ч.2 ст.181, п.5 ч.5 ст.189 ЖК РФ);

7. Иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

**Права собственников помещений в многоквартирном доме:**

1. Провести капитальный ремонт за счёт собственных средств по собственной инициативе ранее срока, установленного Региональной программой при достаточности денежных средств на специальном счете или выбраны иные способы финансирования капитального ремонта общего имущества (ч. 4.1 ст. 170, ч.2 ст. 189 ЖК РФ);

2. По решению общего собрания, могут обратиться к региональному оператору с просьбой о зачёте потраченных на капитальный ремонт средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт в случае, если проведён капитальный ремонт работ, предусмотренных Региональной программой, за счёт собственных средств собственников ранее срока, установленного Региональной программой, но не ранее срока утверждения Региональной программы, при наличии документов, оформленных в соответствии с Жилищным кодексом РФ, подтверждающих факт выполнения работ (услуг) по капитальному ремонту, и если повторное проведение указанных работ в сроки, установленные Региональной программой не требуется (ч.5 ст.181 ЖК РФ);

3. По решению общего собрания, могут обратиться с запросом о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращении перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.4 ст.168 ЖК РФ);

4. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, могут направить доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт (ч.4 ст.169 ЖК РФ);

5. Запрашивать и получать от регионального оператора сведения о размере уплаченных собственниками взносов на капитальный ремонт, задолженности по их оплате, о размере направленных на капитальный ремонт средств, кредитах и займах, привлеченных региональным оператором на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (п.4 ч.2 ст.181, ч.ч.2 -3 ст.183 ЖК РФ);

6. При отсутствии задолженности по оплате оказанные услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставленному кредиту, займу собственники вправе принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капремонта на счёте регионального оператора и формировании его на специальном счёте своего многоквартирного дома (о переходе со счёта регионального оператора на специальный счёт) (решение вступает в силу через 1 год после направления указанного решения региональному оператору; все средства, накопленные за это время на счете регионального оператора, перечисляются в течение 5 дней региональным оператором на открытый специальный счёт) (ч.ч. 1, 5 ст.173 ЖК РФ)

7. Участвовать в принятии любых решений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в своём многоквартирном доме (п.2 ч.2 ст.181 ЖК РФ);

8. Направить заявление на возврат оплаченных взносов на капитальный ремонт общего имущества в случаях: признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; изъятия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом; при исключении многоквартирного дома из окружной программы капитального ремонта многоквартирных домов по следующим причинам: физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 процентов; совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в соответствующем многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает предельную стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

9. Определить на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме размер взноса на капитальный ремонт в большем размере, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Оренбургской области;

10. Иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

**При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете**

Обязанности собственников помещений в многоквартирном доме:

1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (ст. 158 ЖК РФ);

2. Ежемесячно и в полном объеме в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, на основании платежных документов, представленных лицом, уполномоченным решением общего собрания на оказание услуг по представлению платежных документов, вносят на специальный счет взносы на капитальный ремонт (ч.1 ст.169; ч.2 ст.171 ЖК РФ);

3. В случае несвоевременной или неполной оплаты взносов на капитальный ремонт уплачивать пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (ч.1 ст.36.1, п.5 ч.1 ст.177, ч.14.1 ст.155 ЖК РФ);

4. Проводить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 169 ЖК РФ);

5. Принять решение на общем собрании о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета в течение двух месяцев с момента получения от владельца специального счета уведомления об исключении российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, из перечня российских кредитных организаций, соответствующих требованиям, установленным ч.2 ст. 172 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей) (п.2.1 ч.2 ст. 176 ЖК РФ);

6. Иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

**Права собственников помещений в многоквартирном доме:**

1. Принимать решения о капитальном ремонте в срок, установленный Региональной программой на основании предложения, поступившего от организации или иного лица, осуществляющего управление многоквартирным домом (управляющая компания, ТСЖ, ЖК) или оказывающего услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.3-5 ст.189 ЖК РФ);

2. По решению общего собрания могут провести капитальный ремонт за счёт средств фонда капитального ремонта, накопленных на специальном счёте, по собственной инициативе ранее срока, установленного Региональной программой, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (ч.4.1 ст.170, ч.2 ст.189 ЖК РФ);

3. В случае недостаточности средств на специальном счёте могут принять решение об иных источниках финансирования капитального ремонта, в том числе повысить размер ежемесячного взноса (ч.2 ст.170 ЖК РФ), произвести оплату авансом, воспользоваться кредитом или займом, который в дальнейшем будет погашаться за счёт последующих взносов на капитальный ремонт (п.1.2 ч.2 ст.44, п.1 ч.5 ст.177 ЖК РФ);

4. По решению общего собрания, могут обратиться с запросом о переносе срока, установленного Региональной программой, на более поздний, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с ч.4 ст.168 ЖК РФ;

5. Принять решение на общем собрании о выборе нового владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случае ликвидации и (или) реорганизации, банкротства прежнего владелец специального счета, а также в случае, если управляющей организацией, ТСЖ или ЖК, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом (решение должно быть принято и передано новому владельцу специального счета или региональному оператору не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом) (ч.8 ст.175 ЖК РФ);

6. Организуют и осуществляют контроль за проведением капитального ремонта общего имущества в своем многоквартирном доме, осуществляют приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в своём многоквартирном доме не позднее сроков, установленных Региональной программой (ч.1 ст.168 ЖК РФ, ч. 5 ст. 189 ЖК РФ);

7. Запрашивают и получают от Банка, в котором открыт специальный счет или владельца специального счета, сведения о сумме зачисленных на специальный счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету (ч.7 ст.177 ЖК РФ);

8. Могут в любое время принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте и формировании его на счёте регионального оператора (решение вступает в силу через 1 месяц после направления указанного решения региональному оператору, но не ранее срока погашения кредита или займа, полученного на проведение капитального ремонта общего имущества; все средства, накопленные за это время на специальном счете, перечисляются в течение 5 дней владельцем специального счета на счёт регионального оператора) (ч.ч.1, 6 ст.173 ЖК РФ);

9. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, могут направить доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.4 ст.169 ЖК РФ);

10. Участвуют в принятии любых решений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в своём многоквартирном доме, в том числе, о выборе технического заказчика и подрядчика на выполнение работ (услуг) (ст.189 ЖК РФ);

Иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

**Порядок принятия собственниками решения**

**и порядок реализации решения о способе формирования**

 **фонда капитального ремонта**

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта необходимо созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным статьей 45 Жилищного кодекса. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня собрания. Форму протокола можно взять на сайте Регионального оператора (ссылка http:// https://orbfond.ru/page/obrazcy-dokumentov). 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 также 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, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.*

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.

Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. 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 уведомления о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме и справки банка об открытии специального счета

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет являться Региональный оператор, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в его адрес копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

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.

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.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в указанный срок, а также в случаях, предусмотренных частью 10 статьи 173 или частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального образования в течение месяца со дня получения из уполномоченного органа в сфере государственного регионального контроля (надзора) информации, предусмотренной частью 4 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете Регионального оператора.

**Порядок принятия и**

 **реализации собственниками решения об изменении 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.

**Шаг 1.**Инициирование проведения общего собрания собственников.

Внеочередное общее собрание может быть созвано:

- по инициативе любого из собственников;

- по инициативе управляющей организации;

- управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом по письменному обращению собственников, обладающих не менее чем 10% общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

**Шаг 2.**Подготовка к проведению общего собрания собственников.

На этой стадии следует сформулировать повестку общего собрания собственников и определиться с формой голосования. При очной или очно-заочной форме голосования необходимо выбрать время и место проведения собрания для обсуждения вопросов повестки дня, подобрать кандидатуры председателя, секретаря, членов счетной комиссии. Кроме того, необходимо подготовить информационное сообщение о проведении общего собрания собственников, реестр собственников, формы решений по вопросам, поставленным на голосование, бланки протокола.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете Регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в котором должно быть определено:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный постановлением Правительства Оренбургской области;

2) владелец специального счета (владельцем специального счета может быть: товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах; осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив; управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления; Региональный оператор);

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 Оренбургской области и величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей (Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети «Интернет»);

4) лицо, уполномоченное 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 такого уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним.

**Шаг 3.**Оповещение собственников о проведении общего собрания. Форму сообщения о проведении общего собрания можно взять на сайте фонда модернизации ЖКХ Оренбургской области (ссылка http:// https://orbfond.ru/page/obrazcy-dokumentov).

Оповестить каждого собственника помещения в многоквартирном доме следует не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания, предварительно составив реестр проживающих в доме жильцов. В зависимости от того, какой способ информирования был ранее установлен общим собранием, можно поместить соответствующую информацию в общедоступных местах, вручить уведомление под подпись каждому собственнику или направить заказным письмом.

Сообщение о проведении общего собрания должно содержать информацию об инициаторе проведения общего собрания, форме, дате, месте и времени проведения собрания, повестке дня, порядке ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования в сообщении указывается дата окончания приема решений собственников, место или адрес, куда должны передаваться такие решения.

**Шаг 4.**Проведите общее собрание собственников.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме.

Если собрание проводится в очной форме, следует зарегистрировать всех присутствующих на собрании собственников помещений (форму для регистрации можно взять на сайте фонда модернизации ЖКХ Оренбургской области). При наличии кворума можно приступать к рассмотрению вопросов, включенных в повестку дня, предварительно выбрав председателя и секретаря общего собрания, а также членов счетной комиссии. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня собрания.

Если собрание проводится в форме очно-заочного голосования, то участники собрания должны иметь возможность обсудить вопросы повестки дня и сдать бланки голосования в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания. Решение о сроках проведении заочного голосования с окончанием приема бланков принимается на общем собрании.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Независимо от формы голосования (очной, очно-заочной или заочной) в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

**Шаг 5.**Оформите результаты голосования.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом (проект протокола можно взять на сайте Югорского фонда). В протоколе общего собрания следует указать дату, место проведения общего собрания (при проведении собрания в форме очного голосования) или место подведения итогов заочного голосования, повестку дня, наличие кворума, количество голосов по каждому вопросу. Протокол подписывают председатель, секретарь собрания и члены счетной комиссии.

Лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание, обязательно должно представить копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в управляющую организацию, правление товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания.

**Шаг 6.**Сообщите об итогах.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение 5 рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета.

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 данного решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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 5 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 владелец специального счета обязан передать новому владельцу специального счета все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта.

Если владельцем счета выбран региональный оператор, то собственники должны направить протокол общего собрания в Фонд модернизации ЖКХ Оренбургской области по адресу: 460000, г.Оренбург, ул.Пушкинская, 41

**Внимание!!!**

Решение общего собрания собственников, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые, не участвовали в голосовании.

**Перечень случаев принятия органом местного самоуправления**

**решения об изменении ранее определенного**

**способа формирования фонда капитального ремонта**

Если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете владелец данного счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, 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.

В случае, если на основании этих сведений 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.

Если 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.

В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления 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 непогашенных кредита и (или) займа, погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на соответствующий специальный счет.

!!!!!!!!!!

Информацию по проведению капитального ремонта в многоквартирных домах на территории Оренбургской области можно также посмотреть в сети Интернет по ссылке https://orbfond.ru/page/osnovnye-voprosy-i-otvety