

Информация для собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта

Согласно части 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Во исполнение требований части 6 статьи 170 ЖК РФ, а также Постановления Правительства Новосибирской области от 30.11.2018 № 493-п «Об определении Порядка информирования органами местного самоуправления городского округа, органами местного самоуправления поселения собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта» орган местного самоуправления города Новосибирска разъясняет требования жилищного законодательства и информирует, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные **взносы** на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 3 статьи 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) 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). Региональным оператором в городе Новосибирске является фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы, и вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Основной особенностью способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора является то, что региональный оператор, согласно требованиям части 1 статьи 181, части 1 статьи 182 ЖК РФ, обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных от платежей собственников помещений в других

многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

2) 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);

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 ЖК РФ](#).

Региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, предусмотренные законом субъекта Российской Федерации сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах (часть 2 статьи 172 ЖК РФ).

Владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом;

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

4) собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета. Региональный оператор обязан информировать ГЖИ НСО о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

Частью 4 статьи 170 ЖК РФ определено, что 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.

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 ЖК РФ**, 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 (часть 3.1 статьи 175 ЖК РФ).

Основной особенностью данного способа формирования фонда капитального ремонта является то, что права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 36.1 ЖК РФ) и расходоваться эти средства могут только на проведение капитального ремонта дома, собственники которого сформировали фонд капитального ремонта на этом счете, и не могут использоваться на капитальный ремонт других домов.

Согласно части 1 статьи 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания 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 (часть 4 статьи 175 ЖК РФ).

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 (часть 5 статьи 173 ЖК РФ).

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, при условии, что у владельца специального счета отсутствуют непогашенные долги: кредиты, займы, задолженности по оплате выполненных по капитальному ремонту работ (часть 6 статьи 173 ЖК РФ).

С 26 сентября 2023 года в постановление Правительства Новосибирской области от 06.09.2016 № 262-п (ред. от 26.09.2023) «Об установлении срока, по истечении которого у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, и включенном в нее при актуализации, возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме» внесены изменения, согласно которым у собственников помещений в многоквартирных домах, включенных в региональную программу по капитальному ремонту в порядке её актуализации после 30.10.2023, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт возникает по истечении восьми месяцев с даты включения данного дома в региональную программу.

Согласно части 5.1 статьи 170 ЖК РФ в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта собственниками помещений должно быть принято и реализовано не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете принимаются более чем **пятидесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме** (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с **требованиями**, установленными приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).

Согласно требованиям части 3 статьи 46 ЖК РФ решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а

также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, указанным в [статье 45 ЖК РФ](#), иным лицом, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (часть 4 статьи 46 ЖК РФ).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (часть 5 статьи 46 ЖК РФ).

Частью 6 статьи 170 ЖК РФ определено, что не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного частью 5.1 ЖК РФ, орган местного самоуправления **обязан информировать собственников помещений в многоквартирном доме о последствиях непринятия ими решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.**

Если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный [частью 5.1](#) статьи 170 ЖК РФ, не выберут способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не будет реализован в установленный срок, департаментом энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города, согласно требованиям части 7 статьи 170 ЖК РФ, будет подготовлено постановление мэрии города Новосибирска с решением о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора.