

Порядок перехода от регионального оператора на специальный счет

Описание перехода от регионального оператора на специальный счет.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол).

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно быть направлено региональному оператору в течении **пяти дней с даты проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома** (далее МКД), также мы рекомендуем в этот же срок отправить протокол об изменении способа формирования капитального ремонта в Государственную жилищную инспекцию для проведения проверки ваших документов.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через 12 месяцев с даты поступления данного документа в Фонд капитального ремонта.

Пошаговый алгоритм:

Шаг 1.

Узнать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома

Проверить наличие дома в перечне многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта - на сайте Фонда капитального ремонта.

Шаг 2.

Решить какой способ формирования фонда капитального ремонта выбрать собственникам многоквартирного дома

Способы формирования фонда капитального ремонта:

- 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 (счетах) регионального оператора);

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет, владельцем которого может быть региональный оператор или товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете).

Необходимо знать:

1) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора минимизирует работу собственников помещений в многоквартирном доме по организации проведения капитального ремонта, так как обязанность по его организации и проведению полностью перекладывается на регионального оператора, созданного Правительством Самарской области;

2) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете предполагает самостоятельную организацию проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений, а также самостоятельную организацию работы с неплательщиками;

3) переход со счета регионального оператора МКД на специальный счет вступает в силу через 12 месяцев, согласно части 5 статьи 11 закона Самарской области № 60-ГД от 21.06.2013г. «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области» (далее – Закон).

Шаг 3.

Провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в очной, очной-заочной или заочной форме, а также оформить данное решение в протоколе общего собрания.

1) Инициировать собрание собственников многоквартирного дома, где инициатором может выступать: любой собственник помещения в многоквартирном доме или инициативная группа таких собственников.

(Порядок проведения собрания закреплен в ст.44-48 ЖК РФ).

В повестку собрания следует включить следующие вопросы (ст. 44, п. 3.1. ст. 175, ст. 176 ЖК РФ):

О изменении способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, открытого на выбранное юридическое лицо из ниже указанного перечня, а также:

1) о размере ежемесячного взноса на капремонт (он может быть больше или равен минимальному размеру взноса, установленному Правительством Самарской области на текущий год);

2) о выборе владельца 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.

Собственники формируют фонд капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

3) о выборе банка, в котором будет открыт специальный счет (или оставить выбор банка на усмотрение регионального оператора);

4) 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;

5) о выборе лиц(-а), которые(-ое), уполномочены(-о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

б) об определении размера и источника финансирования расходов по содержанию специального счета.

Необходимо учитывать:

Проведение собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме.

1) Собрание проводится при совместном присутствии собственников помещений в многоквартирном доме или инициативной группы для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосовании.

2) Участники собрания проходят регистрацию, которая фиксируется в реестре и прилагается к Протоколу собрания.

3) Решения общего собрания собственников помещений принимаются большинством **не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений**. Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника, то есть, чем большей площадью помещений в многоквартирном доме владеет собственник, тем больше у него голосов на собрании.

4) Учет голосов по вопросам повестки дня ведется и подписывается председателем и секретарем собрания, а также членами счетной комиссии (при ее наличии) и фиксируется в протоколе общего собрания.

5) Решения общего собрания оформляются протоколом. В целях обеспечения реализации решений общего собрания, рекомендуется составлять протокол в срок не позднее трех дней со дня проведения общего собрания.

6) При принятии решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, работа с неплательщиками осуществляется самостоятельно собственниками многоквартирного дома.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в очной – заочной или заочной форме (ст.47-47.1 ЖК РФ)

В случае, если не удалось провести очного голосования на общем собрании (например, отсутствовал кворум), провести голосование собственников можно в очно-заочной или заочной форме, предварительно направив собственникам сообщение о заочном голосовании.

1) Заочное голосование осуществляется опросным путем посредством передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосовании.

2) Заочное голосование считается правомочным, если поступило бюллетеней от собственников, обладающих **не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в многоквартирном доме**. Бюллетени учитываются, если они сданы до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении заочного голосования.

Составить протокол решения общего собрания собственников помещений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Шаг 4.

Фонд рекомендует открыть расчетный счет в кредитной организации за месяц, до наступления срока прекращения формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Согласно части 1 статьи 10 Закона владелец специального счета в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора Самарской области (ГЖИ) уведомление 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 о принятии решения, списка собственников помещений в многоквартирном доме, справки банка об открытии специального счета, для проверки документов.

Открыть специальный счет в российских кредитных организациях (банке) или оставить выбор банка на усмотрение регионального оператора в случае определения владельцем специального счета регионального оператора. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, на своем официальном сайте в сети «Интернет»: <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>

Собственники помещений в многоквартирном доме, которые выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, могут выбрать на общем собрании любую из кредитных организаций, предлагающую такие банковские услуги и соответствующую критериям ЖК РФ, руководствуясь условиями надежности и доходности банка.

Шаг 5.

Направить собственникам помещений в доме уведомление о решениях, принятых очным, очным-заочным или заочным голосованием, не позднее десяти дней со дня их принятия.

Шаг 6.

Уведомить после открытия специального счета в банке (см. шаг 4) о сделанном выборе с предоставлением реквизитов: ГЖИ и регионального оператора.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда на специальном счете **в течение пяти рабочих дней** после принятия такого решения направляется региональному оператору, на счет которого перечисляются взносы на капитальный ремонт. Если владельцем счета выбран региональный оператор, то собственники должны направить протокол общего собрания в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Самара по адресу: **443013, г. Самара, ул. Дачная, д. 24** и в ГЖИ по адресу: **443010 г. Самара, ул. Красноармейская, д. 1.**

Перечисление денежных средств собственников помещений в многоквартирном доме на специальный счет осуществляется в течение 5 рабочих дней с момента окончания 12-ти месячного срока с даты поступления решения.

Фонд капитального ремонта не перечисляет указанные денежные средства 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, на основании части 2 статьи 11 Закона.