**Формировании фонда капитального ремонта на специальном счете**.

***Глава 16 Жилищного кодекса регулирует вопросы формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.***

***Любой многоквартирный дом может принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. Способ управления домом в данном случае не имеет значения.***

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

Владельцем специального счета может быть региональный оператор, ТСЖ, жилищный или иной специализированный кооператив.

Существуют ограничения для ТСЖ при открытии специальных счетов. Частью 2 статьи 175 ЖК РФ предусмотрено, что владельцем специального счета может быть ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

Если собственники принимают решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, тогда ими должны быть определены и зафиксированы в протоколе общего собрания собственников следующие сведения:

1.Выбор одного из способов формирования фонда капитального ремонта:

а.       формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, открытым ТСЖ (ЖСК),

б.       формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, открытым региональным оператором для конкретного многоквартирного дома.

-         Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт;

-         Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

-         Сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

-         Владелец специального счета;

-         Кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, 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». 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.

1. Выбор лиц (-а), которые (-ое) уполномочены (-о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в части:

-         организации капитального ремонта многоквартирного дома (взаимодействие с подрядчиками по вопросам заключения договоров на выполнение капитального ремонта многоквартирного дома, контроля работ, приемке выполненных работ, оказанных услуг; с кредитными организациями; с Региональным фондом капитального ремонта многоквартирных домов);

-         взыскания задолженностей в фонд капитального ремонта многоквартирного дома с собственников помещений в многоквартирном доме, которые несвоевременно и (или) не полностью уплатили взносы на капитальный ремонт, процентов в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в размере, установленном в порядке, предусмотренном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Определение размера и источника финансирования расходов по содержанию специального счета *(данный вопрос включается в повестку дня в целях определения способа финансирования, например, следующих мероприятий: оплата услуг банка, услуг по формированию и доставке квитанций, услуг по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт, поскольку ст. 174 ЖК РФ установлен исчерпывающий перечень случаев использования средств фонда капитального ремонта).*

4. Принятие решения о лице, уполномоченном направить в адрес Регионального оператора, в течение 5 рабочих дней с даты принятия  решения о формировании фонда, копию Протокола настоящего собрания.

5. Утверждение места хранения документов, касающихся проведения внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома.

По пунктам 2 и 3 вышеуказанного перечня сведений, предполагаемых для отражения в протоколе,  нормативных актов регионального уровня, четко регламентирующих данные моменты, пока нет. Законом №875-ЗЗК от 29.10.2013 года за региональным оператором, как владельцем специального счета, закреплена лишь функция по формированию и доставке платежных документов для уплаты взносов по капитальному ремонту, остальные функции пока возложены на плечи собственников.

Согласно пункту 3 статьи 48 Жилищного Кодекса Российской Федерации, количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, в соответствии со статьей 37 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует выше указанным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Законом №271-ФЗ от 25.12.2012 года установлены требования к банкам, в которых могут открываться спецсчета.  Принимая во внимание социальный фактор данного вида банковского обслуживания, многие банки разработали максимальное количество бесплатных опций в банковском обслуживании таких специальных счетов.

В течении пяти рабочих дней с даты принятия решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта необходимо направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено это решение.

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте, владельцем которого является ТСЖ,  ЖК или иной специализированный кооператив, данные организации должны открыть специальный счёт в выбранном собственниками банке.

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора 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

Если собственниками выбран специальный счет, то у них будет возможность передвинуть сроки ремонта на более ранний срок, приняв такое решение на общем собрании собственников. Если у собственников не хватает средств на капитальный ремонт, то они могут увеличить размер взноса или взять кредит в банке.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время по решению общего собрания собственников МКД. Обязательным условием для реализации решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта является полная выплата кредита (займа), если такой кредит был предоставлен для капитального ремонта под средства фонда капитального ремонта на специальном счете, или полное погашение задолженности перед региональным оператором по выполненному капитальному ремонту.

1) при принятии собственниками помещений решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и переходе к формированию фонда капремонта на счете регионального оператора;

-         собственники помещений в течение пяти рабочих дней направляют решение общего собрания владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт;

-         решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу;

-         после вступления в силу указанного решения в пятидневный срок владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

2) при принятии собственниками помещений решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете у регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:

-         решение вступает в силу через 2 года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений;

-         после вступления решения в силу региональный оператор в пятидневный срок перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Договор специального счета является бессрочным.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в [пункте 1.2 части 2 статьи 44](file:///D%3A%5C%D0%BE%D0%B1%D0%BC%D0%B5%D0%BD%5C%D0%93%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2%5C%D0%BA%D0%B0%D0%BF_%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D1%82%5C%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%86_%D1%81%D1%87%D0%B5%D1%82_%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F.doc#Par485) Жилищного Кодекса, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.