*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 33***



***Глава 5***

***«Фонды капремонта многоквартирных домов».***

**«Изменение способа формирования**

**фонда капремонта»**

***Возможен ли перевод средств фонда капитального ремонта***

***дома со специального счета на счет регионального оператора через несколько лет? И будет ли являться препятствием***

***для перевода средств, наличие задолженности некоторых собственников по платежам в фонд за предыдущий период?***

В соответствии с частью 1 статьи 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников.

В случае, если на проведение капитального ремонта предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ, принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности (часть 2 статьи 173 ЖК РФ).

Что касается задолженности отдельных собственником помещений в многоквартирном доме по взносам на капитальный ремонт, то необходимо учитывать следующее.

При условии отсутствия задолженности, о которой шла речь выше, наличие задолженности некоторых собственников по платежам в фонд капитального ремонта не является препятствием для изменения способа формирования фонда капитального ремонта.

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 соответствующего решения общего собрания собственников (ч. 6 ст. 173 ЖК РФ).

Вместе с тем, частями 8 - 10 статьи 173 ЖК РФ определены действия заинтересованных лиц в случае образования задолженности по взносам на капитальный ремонт, вплоть до принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

***Какие сроки и процедуры по смене способа***

***накопления предусматривает законодательство?***

Собственники могут провести капитальный ремонт самостоятельно и при способе формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. В соответствии с частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ, в случае принятия собственниками, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников, в определенные принятым решением сроки, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) вправе принять решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. В этом случае в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса РФ производится зачет стоимости выполненных работ (услуг) в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации.

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта регламентировано статьей 173 ЖК РФ, согласно которой способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны определить (часть 4 статьи 170 и часть 3.1 статьи 175 ЖК РФ):

- 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;

- владельца специального счета;

- кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет;

- лицо, уполномоченное на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в т.ч. с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

- порядок предоставления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

- размер расходов, связанных с предоставлением платежных документов, условия оплаты этих услуг.

В соответствии с частью 4 статьи 173 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется региональному оператору.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете согласно части 5 статьи 173 ЖК РФ вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

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 решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности (часть 2 статьи 173 ЖК РФ).

***Перечисляются ли проценты, начисляемые на остаток***

***средств на счете регионального оператора,***

***на другой счет при изменении способа формирования***

***фонда капитального ремонта?***

Согласно статье 170 ЖК РФ фонд капитального ремонта образуют: взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимся на специальном счете. Ввиду выше изложенного, проценты, начисляемые на остаток средств на счете регионального оператора, не являются средствами фонда капитального ремонта. Данными средствами распоряжается региональный оператор. На основании вышеизложенного при изменении способа формирования фонда капитального ремонта подлежат перечислению на другой счет только неизрасходованные средства фонда капитального ремонта.

***Возможно ли изменить способ***

***формирования фонда капитального ремонта?***

Да, возможно. В соответствии с частью 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 (МКД). В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД 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 МКД, принятие собственниками помещений в МКД решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого МКД допускается при условии полного погашения такой задолженности.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее погашения задолженности, подлежащей погашению за счет средств фонда капитального ремонта, погашения кредита или заема (если таковые имеются). В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (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 соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД, но не ранее погашения задолженности, подлежащей погашению за счет средств фонда капитального ремонта, погашения кредита или заема (если таковые имеются). В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора (часть 6 статьи 173 ЖК РФ).

***При смене способа формирования фонда капремонта, накопленные собственниками денежные средства***

***переводятся на новый счет (счет регионального***

***оператора или специальный счет)?***

Да, переводятся. Согласно положениям статьи 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД 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 МКД, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого МКД допускается при условии полного погашения такой задолженности.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (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 МКД. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора (часть 6 статьи 173 ЖК РФ).

***Как изменить способ формирования фонда капремонта?***

Порядок изменения способа формирования фонда капитального ремонта определен статьей 173 ЖК РФ. Частью 5 указанной статьи установлено, что решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации.

В случае, если на проведение капитального ремонта 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, принятие общим собранием собственников помещений в МКД решения об изменениие способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности (часть 2 статьи 173 ЖК РФ).

Из совокупности положений части 4 статьи 170 и части 3.1 статьи 175 ЖК РФ следует, что решением общего собрания собственников помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должны быть определены:

- 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;

- владелец специального счета;

- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет;

- лицо, уполномоченное на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в т.ч. с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

- порядок предоставления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

- размер расходов, связанных с предоставлением платежных документов, условия оплаты этих услуг.