*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 28***



***Глава 5***

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

**«особенности формирования фонда**

**капремонта на спецсчете»**

***Сколько спецсчетов должно быть открыто ТСЖ,***

***если ТСЖ объединяет несколько многоквартирных домов? Можно ли открыть один спецсчет?***

Согласно части 4 статьи 175 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Необходимо отметить, что в отношении ТСЖ пунктом 1 части 2 статьи 175 ЖК РФ установлены ограничения, согласно которым владельцем специального счета может быть ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, 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.

Количество квартир (жилых и/или нежилых) помещений в многоквартирных домах не является решающим фактором в рассматриваемой ситуации.

***При формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте, владельцем которого является ТСЖ, возможно ли проведение капитального ремонта частями, по мере накопления средств? Например произвести капитальный ремонт крыши потом, через какое-то***

***время капитальный ремонт фасада и т.д.***

Из совокупности положений частей 4.1 и 4.2 статьи 170 ЖК РФ следует, что общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД раньше срока, установленного региональной программой капитального ремонта при условии если на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта.

Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление таким домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо по собственной инициативе (часть 2 статьи 189 ЖК РФ).

Решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

2) смета расходов на капитальный ремонт;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

При этом частью 7 статьи 189 ЖК РФ определено, что в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

***В случае формирования фонда капитального ремонта***

***на специальном счете каким образом выставляются***

***платежные документы? Кто будет осуществлять***

***контроль наличия задолженности по уплате***

***взносов и осуществлять претензионную работу?***

В соответствии с частью 2 статьи 171 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее –Жилищного кодекса, ЖК РФ), взносы на капитальный ремонт уплачиваются на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В свою очередь, частью 2 статьи 155 Жилищного кодекса РФ закреплено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в ГИС ЖКХ), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ, ЖК, ЖСК.

В соответствии с внесенной в ЖК РФ новой частью 3.1 статьи 175 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 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 осуществляется по согласованию с ним.

Собственники могут принять решение как об оплате взносов по единому платежному документу за все жилищно-коммунальные услуги, в котором отдельной строкой выделяется взнос за капитальный ремонт, так и по отдельному платежному документу. Необходимо отметить, что даже при оплате по единой квитанции взносы на капитальный ремонт все равно уплачиваются на специальный счет.

Примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг с указанием в числе услуг взноса на капитальный ремонт утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 декабря 2014 г. № 924/пр.

Лицо, осуществляющее контроль по формированию задолженности, определяется решением общего собрания собственников.

***Есть ли какой-нибудь минимум, который должен***

***быть накоплен на специальном счете ЖСК?***

Минимальный фонд капитального ремонта может быть установлен субъектом РФ (часть 8 статьи 170 ЖК РФ).

По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта.

***Кто будет осуществлять контроль по формированию задолженности на специальном счете, если счет будет оформлен на физическое лицо? Если УК, которая управляет домом, добавит строку "капитальный ремонт" в общую квитанцию по выплатам, каким образом будут деньги переходить на счет? Какие банки отвечают требованию***

***для открытия специального счета в нашем регионе?***

Жилищным кодексом РФ (части 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ) определено, что владельцем специального счета могут быть:

- ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД;

- осуществляющий управление МКД жилищный кооператив;

- управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления;

- региональный оператор.

Физическое лицо не может быть владельцем специального счета. Если на общем собрании собственники приняли решение о выборе физического лица в качестве владельца специального счета, то такое решение будет признано нелегитимным.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с представлением платежных документов, условия оплаты этих услуг определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

Это может быть, как единый платежный документ за все жилищно-коммунальные услуги, в котором отдельной строкой выделяется взнос за капитальный ремонт, так и отдельный платежный документ.

Лицо, осуществляющее контроль за задолженностью, также определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД.

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 таких кредитных организациях на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статья 176 ЖК РФ) (http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp).

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.

***Могут ли собственники дома накапливать средства***

***на специальном счете управляющей организации,***

***осуществляющей управление таким домом?***

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта есть у всех собственников помещений в многоквартирном доме, независимо от выбранного ими способа управления. В случае управления многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений в МКД могут накапливать взносы на капитальный ремонт как на специальном счете, так и на счете регионального оператора.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 175 Жилищного кодекса РФ управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления, может быть определена владельцем специального счета.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и об определении владельца специального счета в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ принимается большинством не менее двух третей голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД.

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" (часть 2 статьи 176 ЖК РФ).